جامعة الشرق الأوسط
MIDDLE EAST UNIVERSITY
Amman - Jordan

# الوعد ببيع العقار في ضوء القانون الأردني والقانون العراقي

## (دراسة مقارنة)

# Reale State sale Promise in the light of Jordanian and Iraqi law

## (Comparative study)


إعداد

أحمد خليل عبد الشهيب

إشراف

الأستاذ الدكتور فائق محمود الشماع


قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص


قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط


آيار– 2017

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

﴿ نٓۚ وَٱلۡقَلَمِ وَمَا يَسۡطُرُونَ ١ ﴾

سورة القلم، الآية: 1

# تفويض

أنا أحمد خليل عبد الشهيب أفوّض جامعة لشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقياً وإلكترونياً للمكتبات، أو المنظمات، أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند طلبها.

**الاسم: أحمد خليل عبد الشهيب**

**التاريخ:2017/5/27**

**التوقيع:**

# قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها: " الوعد ببيع العقار في ضوء القانون الأردني والقانون العراقي – دراسة مقارنة" وأجيزت بتاريخ 10 / 5 /2017م.

**أعضاء لجنة المناقشة**

أ. د. فائق محمود الشماع المشرف جامعة الشرق الأوسط التوقيع: ..........................

أ. د. مهند عزمي أبو مغلي رئيس اللجنة جامعة الشرق الأوسط التوقيع: ..........................

أ. د. نائل مساعدة عضو اللجنة الخارجي جامعة ال البيت التوقيع: ..........................

## الشكر والتقدير


الحمد لله على ما أسبغه علينا من نعم، فله الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجه الكريم وعظيم سلطانه، والحمد لله الذي بعثا فينا محمداً صلى الله عليه وعلى اله وصحبه وسلم، هادياً وبشيراً.

أتقدم بوافر الشكر وكثير الامتنان من العرفان والثناء ووافر الاحترام والتقدير إلى العالِم الجليل الأستاذ الدكتور فائق محمود الشماع لتفضله على الإشراف على هذه الرسالة ولما بذلهُ من جهدٍ كبير ومخلص، فقد كان لصبره وسعة صدره وتدقيقه وإبداء ملاحظاته السديدة وتوجيههُ لي نحو الخطى الصحيحة الأثر الواضح في توجيه سير رسالتي نحو المسار الصحيح، وفقه الله وأطال في عمره.. وجزاء خير الجزاء.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى عضوي لجنة المناقشة الأستاذ الدكتور نائل المساعدة والأستاذ الدكتور مهند عزمي ابو مغلي لتفضلهما بمناقشة هذه الرسالة، والتي سوف يكون لملاحظاتهم وتوجيهاتهم الأثر الكبير في إخراجها بالصورة الأمثل.

والشكر الموصول والكثير إلى كليتي العزيزة كلية الحقوق.. من عمادة وأساتذة على ما أعطوني إياه من علم نافع واهتمام كثير..

**الباحث**

## الإهــداء

إلى من أتعبتهُ الأيام ليرانا أمامه بأعلى المراتب والمستويات .... والدي الحبيب أطال الله في عمره

إلى من وضع ربي تحت قدميها الجنة ........................ والدتي العزيزة حفظها الله ورعاها

إلى سندي وفخري وعزوتي إخوتي وأختي حفظهما الله من كل مكروه..

إلى بلدي الجريح الصامد ... العراق..

إلى البلد الذي استضافني ... الأردن..

أهدي هذا الجهد المتواضع

**الباحث**

# فهرس المحتويات

# قائمة الملاحق

# الوعد ببيع العقار في ضوء القانون الأردني والقانون العراقي

## (دراسة مقارنة)

**إعداد**

**أحمد خليل عبد الشهيب**

**إشراف**

**الأستاذ الدكتور فائق محمود الشماع**

## الملخص

يُعتبر الوعد بالبيع أحد تطبيقات الوعد بالتعاقد، فهو مرحلة من المراحل التي تسبق العقد الأصلي. والوعد بالبيع يصدر من جانب الواعد، وهو يلتزم به بإرادته المنفردة، ويبقى الواعد ملتزم به إلى حين انتهاء فترة الوعد، وقد يقابل الوعد بالبيع وعداً بالشراء قد يكون من جانب الموعود لهُ، فيصبح التواعد عقداً ابتدائياً، أو قد لا يقابلهُ وعداً بالشراء، وفي هذهِ الحالة يبقى الواعد ملتزماً بالوعد إلى حين صدور خيار من جانب الموعود لهُ بالقبول أو بالرفض، وفي حالة الرفض فإن التزام الواعد سوف يسقط، وقد جاءت هذهِ الدراسة لتسليط الضوء على هذا الموضوع الهام في وقتنا الحاضر.

وقد حاولت الدراسة الإجابة على عدة تساؤلات وهي: ما هي التزامات الواعد في الوعد بالبيع؟ وما هي الطبيعة القانونية للوعد بالبيع؟ وما هو المركز القانوني لهُ؟ وما هي رقابة الدوائر المختصة بتسجيل الوعد بالبيع للعقار؟

وقد خرجت الدراسة بعدة نتائج وتوصيات، ومن أهمها: أنهُ لا بُدَّ لدائرة تسجيل الأراضي في المملكة الأردنية الهاشمية من توسيع تسجيل الوعد بالبيع للعقار، بحيث لا يقتصر فقط على

الشقق. وفي العراق فإنهُ رغم وجود نصوص قانونية تنظم الوعد بالبيع في القانون المدني العراقي، إلا أن دائرة التسجيل العقاري في العراق تمتنع من تسجيله.

**الكلمات المفتاحية:** الوعد ببيع العقار ، القانون الأردني ،القانون العراقي.

# Reale State sale Promise in the light of Jordanian and Iraqi law

## (Comparative study)

**By**

**Ahmed Khalil Abd Al-Shaheeb**

**Supervisor**

**Prof. Faeq Al-Shama'a**

**Abstract**

The promise to sell is considered as one of the contract promise applications, which is a step of the steps which precedes the original contract.

The promise to sell shall be issued by the promisor, who shall comply with by his individual will, and the promisor shall comply with it till the expiry of the promise duration, and maybe the promise to sell corresponds with promising to buy by the promisee, and here the promise became a primary agreement, or maybe there is no promise to buy. in this case, the promisor shall keep complying with the promise till a chose has been issued by the promisee whether to agree or not, and in the refuse case the promisor's commitment shall be adapted. this research comes to highlight on this important subject in our present time.

The research has tried to answer some questions, which are: what are the promisor's obligations in the promised to sell? What is the legal nature of the promised to sell? What is the legal status of it? What is the control of the competent departments of registration the promised to sell for a real estate?

The research came out with some findings and recommendations, and the most important of it are: The lands Registration Department in the Hashemite Kingdom of Jordan must expand the promised to sell for real estate registration, so not limited to the apartments only. Although, in Iraqi the existence of legal provisions recognizes the promised to sell the real estate, but the Department of Real Estate Registration in Iraq forbidden it to registration.

**Keywords:** Reale State sale، Jordanian law ، Iraqi law.

# الفصل الأول

# خلفية الدراسة وأهميتها

## أولاً : المقدمة

إن موضوع الوعد بالبيع على العقار من الموضوعات ذات الأهمية، وقد أولى شُرَّاح القانون هذا الموضوع أهمية بالغة لما له من آثار قانونية، كما له من الواقع العملي الكثير من التطبيقات، والتي تتطلب دراستها التحليلية والوصفية، ودراستها في ضوء القوانين المقارنة، والوصول إلى نتائج وحلول لكافة المشاكل التي تعتري هذا الموضوع .

وكانت الشريعة الإسلامية وفقهاؤها، قد تناولوا هذا الموضوع بالشرح، وقد كان أساس الوعد العديد من النصوص القرآنية ومنها الآية الكريمة: {أَفَمَن يَعْلَمُ أَنَّمَا أُنزِلَ إِلَيْكَ مِن رَبِّكَ الْحَقُّ كَمَنْ هُوَ أَعْمَى إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُوْلُواْ الأَلْبَابِ الَّذِينَ يُوفُونَ بِعَهْدِ اللّهِ وَلاَ يِنقُضُونَ الْمِيثَاقَ}(1).

وهذا دليل على أن الله سبحانه وتعالى قد فرض على عباده أن يوفوا بعهودهم ومواثيقهم التي يقطعونها على أنفسهم .

إن ظاهرة الوعد بالبيع قد تأخذ صوراً وأشكالاً متعدِّدة، فقد تكون وعد بالبيع، أو وعد بالشراء من جانب واحد، وقد يكون وعد بالبيع من جانب، ووعد بالشراء من جانب آخر في الوقت ذاته، وبالتالي يكون التصرف من جانبين.

وقد اختلف فقهاء وشرَّاح القانون على تعريف واحد للوعد بالبيع، ولكن يمكن توصيف الوعد بالبيع على أنه خطوة نحو العقد النهائي، الذي قد يتم وقد لا يتم، وقد يكون الوعد ملزم لجانب واحد فقط، ولا يلتزم الطرف الآخر بشيء، كما قد يكون ملزماً للجانبين، فيعد كل منهما

---

(1) الرعد من 19-20.

الآخر بأمر ما، وعندئذ يسمى العقد بالعقد الابتدائي، فكل منها مرحلة وسط بين الإيجاب المنفرد والقبول، حيث يتخطيا الطرفين المرحلة الأولى، ولم يصلا بعد إلى المرحلة الثانية(1).

وقد يكون بسبب ضعف المكنة الاقتصادية لأحدهما، فيلجأ الأطراف إلى عقد مؤقت تحدد فيه العناصر الجوهرية للعقد النهائي حتى يضمن أحدهما، أو كلاهما عدم ضياع الفرصة.

وأبرز نقاط البحث أن المتبايعين قد يعقدان العزم على التبايع، فأبرما عقد بيع نهائي، ولكن كثيراً ما يحدث أنْ يمرّ المتعاقدون بمرحلة تمهيدية تؤدي على وجه محقَّق أو غير محقَّق إلى البيع النهائي، وهذه المرحلة نفسها متدرِّجة، فقد تكون مجرد وعد بالبيع، وقد تصل إلى أبعد من ذلك، فتكون بيعاً ابتدائياً، وكثيراً ما يقترن بالبيع الابتدائي عربون(2)، فيجب تحديد العناصر الجوهرية للعقد الابتدائي.

علماً أنَّ الحكم الأساسي في أغلب قوانين التسجيل العقاري، يتمثَّل بعدم صحة التصرف العقاري، إلا بالتسجيل الأمر الذي يثير التساؤل عن الحكم بشأن التطبيقات العملية الممهدة والسابقة على التسجيل العقاري.

والمشكلة التي سوف نناقشها حول موضوع الوعد بالبيع على العقارات أنَّ العقد المبرم خارج الجهة المختصة بالتوثيق العقاري، أي ان هنالك بعض القوانين دول عديدة تعتبره عقداً صحيحاً يرتب كافة اثاره القانونية وبالأمكان توثيقهُ لدى الجهة المختصة بالتوثيق العقاري, إلا ان هنالك بعض التشريعات في بعض الدول افردت مواداً قانونية لتنظيم عملية الوعد بالبيع للعقار بشكلية معينة وألزمت دوائر التسجيل (التوثيق) العقاري بتسجيل الوعد بالبيع وفقاً لألية قانونية

---

(1) فودة، عبد الحكم (1992). **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، دار الكتب القانونية، القاهرة، ص15.

(2) السنهوري، عبد الرزاق أحمد (2015)، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة**، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ج4، ص55.

محددة في تلك التشريعات ومن هذه التشريعات القانون الأردني الذي ينظم شكلية معينة للوعد بالبيع للعقار، أما التشريع العراقي فأنهُ ينظم شكلية معينة للوعد بالبيع لكن دائرة التسجيل العقاري تمتنع من تسجيله ، ويتم الإجابة عن الأسئلة، وعن موضوع الوعد بالبيع وفق القوانين الأردني والعراقي والأستعانة بالقوانين المقارنة والقرارات القضائية الصادرة حول موضووع الوعد بالبيع. كما سيأتي تفصيل هذهِ الدراسة في فصول خمسة كالآتي:

الفصل الأول: هذا وتم البداء فيها

الفصل الثاني: ماهية الوعد بالبيع

الفصل الثالث: الطبيعة القانونية للوعد بالبيع للعقار وتميزه عن ما يشتبه به

الفصل الرابع: آثار الوعد بالبيع

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات

## ثانيا: مشكلة الدراسة

وتثور مشكلة الدراسة ( الوعد بالبيع ) في الاستفهام عن بعض التساؤلات: هل أن الوعد عقد صحيح وملزم لأطرافه؟ حيث اعتبرتهُ بعض التشريعات القانونية المقارنة صحيح بالنسبة للسجل العقاري ومن أبرز التشريعات التي أتجهت على هذا المنوال هي القانون الأردني والقانون العراقي كذلك فأن مشكلة السلطة التقديرية لدوائر التسجيل العقاري حول موضوع الوعد ببيع العقار خارج الدائرة[1]، وهل يعتبر ملزماً لأطرافه الواعد بالبيع والموعود له؟ أم لا؟ وما موقف التشريعات المقارنة في ذلك؟ وسيتم الإجابة عن التساؤلات المطروحة أعلاه من خلال ما سيتوصل إليه الباحث من نتائج.

(1) مجيد، مصطفى (بلا سنة). **شرح قانون التسجيل العقاري العراقي**، د.ط، المكتبة القانونية، بغداد، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ج3، ص22 .

## ثالثاً: هدف الدراسة

تهدف الدراسة إلى الكشف عن التزام الأطراف في الوعد بالبيع مع بيان الأثر القانوني للوعد بالبيع, والطبيعة القانونية للوعد بالبيع، ورقابة دائرة التسجيل المختصة في التشريعات المقارنة، ومحاولة إيجاد الحلول للمشكلات التي تثيرها مشكلة الوعود التي تصدر من الأطراف وما هي شروط المترتبة على الأطراف، والحلول المناسبة لحماية أطراف الوعد،وخاصة أن الوعد بالبيع يحتوي على عدة شروط منها شروط عامة وشروط خاصة, وتهدف الدراسة الى تأثير المدة والشكلية على الوعد بالبيع . والتساؤل المذكور يأخذ بعداً قانونياً في الأردن حيث تستصدر وثيقة عقارية يصطلح عليها اسم (عقد الوعد بالبيع).

## رابعاً: أسئلة الدراسة

إن الدراسة بمجملها تقوم على أساس الإجابة عن عدة تساؤلات، وأبرز هذه التساؤلات هي:-

- الوقوف على ماهية الوعد بالبيع؟[(1)]
- ما آثار هذا الوعد وهل يعد الوعد خارج دائرة تسجيل الأراضي منتج لأثره؟
- ما رقابة الجهات المختصة؟ وهل لها سلطة حول موضوع الوعد؟
- هل يوجد صور للوعد بالبيع؟
- هل توجد التزامات على أطراف الوعد؟
- ما موقف القضاء الأردني والعراقي والمقارن من التساؤل المذكور؟ والإجابة تتم عن طريق القرارات القضائية الصادرة حول الوعد بالبيع.

---

(1) فودة، **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، مرجع سابق، ص11.

وسيتم الإجابة عن أسئلة الدراسة وفقاً للقانونين الأردني والعراقي، وبالأخص المدني والتسجيل العقاري.

## خامساً: أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذا البحث لما لموضوع الوعد بالبيع من أهمية في الحياة العملية والمشكلات التي يمكن أن يولدها هذا الوعد، وبالتالي فإن دراسة البحث والتحليل ووضع الحلول اللازمة له تكون ذات أثر ايجابي للفئات كافة، ومن أبرز هذا الفئات المستفادة هي الفئات الآتية:

- الباحثون.
- العاملون في مجال المحاماة والقضاء.
- واضعوا التشريعات المدنية في الدول المختلفة.
- العاملون في دائرة تسجيل الأراضي.
- دائرة تسجيل الأراضي.
- الناس التي تتعامل بهكذا وعود.

## سادساً: مصطلحات الدراسة

**الوعد:** هو التعبير البات عن إرادة أحد الطرفين صادر مواجهة إلى الطرف الآخر بقصد إبرام عقد بينهما.

**البيع:** تمليك مال او حق مالي لقاء عوض.

**العقار:** هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي: الأراضي، والمباني التي تتصل بالأرض اتصل قرار.

## سابعاً: حدود الدراسة

تتمثَّل حدود الدراسة في تحديد الوعد بالبيع الذي يرد على العقارات ومفهومه ونطاقه، وهل هو ملزم لأطرافه؟ ومحاولة إيجاد حلول أنموذجية لمشكلاته، وهناك حدود موضوعية لهذه الدراسة التي ستكون في ضوء أحكام القانون المدني الأردني، والقانون المدني العراقي، والقانون المصري، خاصة ما يتعلق قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني، المعدل رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته، وقانون تسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 المعدل.

## ثامناً: محددات الدراسة

تتحدد هذه الدراسة في أساس الوعد بالبيع التي ترد إلى العقارات، ورقابة دائرة التسجيل العقاري في القانون الأردني، والقانون العراقي، وتعالج الدراسة الوعد الملزم لجانب واحد والوعد الملزم للجانبين.

## تاسعاً: الأدب النظري للدراسة

يتطرَّق الأدب النظري للدراسة إلى الوعد بالبيع، وينصب فقط على العقار حصراً في القانون الأردني والعراقي وبالتطرق على بعض التشريعات المقارنة، ويتناول البحث على الشكلية الآتية:

يتطلب بحثه ضمن خمسة فصول يتناول الفصل الأول: مقدمة الدراسة، ومن خلال الفصل الثاني: ماهية الوعد بالبيع، وسيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، أما الفصل الثالث: فسيتم من خلاله تناول الطبيعة القانونية للوعد بالبيع، وهل ملزم لأطرافه؟ وسوف يتبناه الباحث على مبحثين، أما الفصل الرابع: فسيتناول الباحث الأثار القانونية المترتبة على الوعد بالبيع، وسيتناول الباحث في الفصل الخامس: الخاتمة، والنتائج، والتوصيات .

## عاشراً : الدراسات السابقة

**1- قنديل، ثناء جودة محمد (1999). الوعد بالتعاقد،دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، جامعة عين شمس: مصر.**

تناولت الدراسة موضوع الوعد بالتعاقد، وعدة موضوعات مرتبطة من حيث المرحلة التمهيدية للعقد، والمرحلة النهائية للعقد، والاتفاقات السابقة على العقد، ومتى يمكن إبرام الوعد بالتعاقد والوعد الملزم للجانبين ولجانب واحد، وتكلمت أيضا الباحثة هل أن الوعد بالتعاقد له أشكال؟

وتختلف دراسة الباحث عن موضوع الوعد بالتعاقد للباحثة قنديل، حيث أن موضوع الوعد بالبيع تنصب الدراسة على العقار فقط ومقارنة القانون العراقي والأردني من حيث فتح البيان

والإجراءات الأمنية التي تسبق التسجيل في الدائرة المختصة، وهل هذه الإجراءات تُعتبر وعد بالبيع.

**2. بدري، جمال (2009).الوعد بالبيع العقاري على الضوء التشريع والقضاء الجزائري، جامعة الجزائر، الجزائر .**

تناولت الدراسة حول العقد التمهيدي على العقار، والتزام أطراف العقد بهذا الوعد، وأيضاً تكلمت عن رقابة دائرة الشهر العقاري الجزائري حول الوعد الذي يصدر من الأطراف خارج الدائرة المختصة.

وتختلف الدراسة عنهُ أنَّ الدراسة منصبة على القانون الأردني والعراقي وما قيمة العقد الذي يكُتب خارج دائرة التسجيل العقاري ويمكن تسجيلهُ في العراق بشكلية معينة تسمى فتح البيان، ولكن في الأردن هل يمتلك شكلية معينة؟ والدراسة هي التي سوف تجيب عن هذه المشاكل وتعطي الحلول المناسبة لهُ.

**3 . آمنة، عبد الكريم علي أحمد (2008)، الوعد بالتعاقد وتطبيقه في القانون المدني (دراسة مقارنة)، جامعة النهرين، بغداد.**

تناولت الدراسة الوعد بالتعاقد بصورة عامة وإشارة إلى موضوع الوعد بالبيع بصورة عامة، وتناولت الرسالة في طياتها بعض المبادئ الأساسية للوعد بالتعاقد، وإلى العقد الابتدائي كونهُ عقد يلزم أطرافه.

وتختلف الدراسة على أن الباحثة تناولت الوعد بالتعاقد بصورة عامة، وتطرقت إلى الوعد الملزم لجانب واحد، واعتبرتهُ عقد، على عكس بحثنا الذي يعتبر الوعد بالبيع، هو إيجاب ملزم، ويضاف أيضاً إلى أن دراستنا تناولت الوعد بالبيع للعقار.

## حادي عشر: منهجية الدراسة:-

ستعتمد الدراسة على المنهج المقارن من خلال التعرض للنصوص التشريعية والأحكام القضائية بالنسبة للقانون العراقي والأردني بصورة خاصة، وللقوانين الأخرى بصورة عامة، وأيضاً يتطرَّق الباحث إلى الآراء الفقهية الوطنية والمقارنة المتعلقة بموضوع الدراسة بالمنافسة والتحليل.

**الحدود الزمنية:** تتناول الدراسة الأحكام والقرارات القضائية التي صدرت من محكمة التمييز في الأردن والعراق.

**الحدود المكانية:** تتناول الدراسة القرارات التي صدرت في الأردن والعراق .

**الحدود الموضوعية:** تتناول الدراسة موضوع حدود البيع للعقارات في الدولتين الأردن والعراق حول الوعد التي تصدر من الأطراف وتنصب على العقار.

# الفصل الثاني

## ماهية الوعد بالبيع

### تمهيد

قد يحصل في بعض الأحيان أنْ لا يقوم شخص بإبرام عقدٍ نهائياً، بل أنه قد يقوم بمرحلة تمهيد تسبق مرحلة إبرام العقد النهائي يقتصر فيها على التزامه في الوعد بالبيع، إذا رغب الموعود له في ذلك خلال مدة معينة[1]، أو في حال أنَّ أحد أطراف التعامل قد عقد العزم على التبايع، ولكن الفروقات المادية لا تسمح لهما بإتمام عقد البيع، فيلجأ المتبايعان إلى العقد الابتدائي، أو إلى وعد البيع، وقد تتطوَّر وتذهب إلى أبعد من ذلك، فيكون عقد بيع أبتدائي[2].

واختلفت التشريعات حول تعريف الوعد بالبيع، حيث تطرَّق بعضها إلى الوعد بالتعاقد بصورة عامة، ولم تتطرَّق إلى الوعد بالبيع للعقار بصورة خاصة، وهذا ما كرَّسهُ التشريع العراقي والمصري على عكس بعض التشريعات الأخرى. وفي مايلي تفصيل لهذه التشريعات:

**الوعد بالبيع في القانون الأردني:**

وجاء موقف المشرِّع الأردني كباقي التشريعات الأخرى كالمصري، حيث أنَّه لم يتطرَّق إلى موضوع الوعد بالبيع، بل جاء موضِّحاً المسائل الجوهرية للعقد، وفيما يلي نص المادة (105) من القانون المدني الأردني التي نصَّتْ:

"1- الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما على إبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها.

---

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج4، ص55.

(2) فودة، **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، مرجع سابق، ص16.

2- وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد".

والجدير بالإشارة إلى أنَّ المشرِّع الأردني قد عالج الشكلية في الوعد بالبيع للعقار في قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968 وتعديلاته, فقد نصت المادة (20) على أنه: "

أ- على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو اكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه احدهما للاخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الانشاء عند الاتفاق على ارض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين، في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة ويجب ان يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه.

ب-لا يجوز اجراء اي معاملة تسجيل على تلك الارض أو الشقة أو الطابق أو البناية موضوع الاتفاق الا بموافقة المتعاقدين .

ج-بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة.

د- يعود الفصل في اي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أو تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة.

هـ- يستوفى رسم مقداره خمسة دنانير مهما كانت قيمة العقار عند توثيق الاتفاق لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة .

على عكس بعض التشريعات مثل العراقي والمصري فأن هذان التشريعان لم تنظم شكلية معينة للوعد بالبيع .

**الوعد بالبيع في القانون العراقي:**

لم يخصِّص القانون المدني العراقي الوعد بالبيع بنصٍّ خاص، وإنما اكتفى بالنص في النظرية العامة للالتزامات على حكم الوعد بالتعاقد بصورة عامة، فقد نصَّتْ المادة (78) من القانون المدني العراقي على أنَّ: "صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المجرد ينعقد بها العقد وعداً ملزماً إذا انصرف إلى ذلك قصد العاقدين"، كما نصَّتْ المادة (91) من القانون المدني العراقي على أنَّه "1- الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحاً إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أنْ يبرم فيها. 2- إذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكلاً معيناً فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعداً بإبرام هذا العقد".

وفي ضوء ما تقدم يتضح أن المشرع الأردني قد نظم شكلية معينة في قانون ملكية الطوابق والشقق, على عكس التشريع العراقي الذي نص المادة (91) من القانون المدني العراقي نظم الوعد بالتعاقد بصورة عامة دون تنظيم شكلية معينة.

**الوعد بالبيع في القانون الفرنسي :**

كالمشرِّع الفرنسي الذي اكتفى بالنص على الوعد بالبيع باعتباره أبرز تطبيقات الوعد بالتعاقد، حيث جاء في المادة (1589) من القانون المدني الفرنسي(1): "الوعد بالبيع يعتبر بيعاً عندما يوجد الرضا المتبادل من الطرفين على المبيع والثمن".

---

(1) " La promesse de vente vaut vente lorsquil y a consentement reciproque des deux parties sur la chose et sur le prix" نقلاً عن فودة، **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي،** مرجع سابق، ص 135

وقد اختلفت آراء الفقه الفرنسي بصدد الوعد بالبيع والنقطة الأساسية في هذا الاختلاف تتعلق بالتساؤل التالي: هل أنَّ الوعد بالبيع في نصِّ المادة (1589) من القانون المدني الفرنسي ملزم من جانب واحد، أم أنه وعد متبادل بالبيع والشراء؟ الآراء بهذا الصدد بعيدة عن الإجماع، وفيما يلي تفصيل ذلك نقلاً عن الدكتور عبد الحكم فودة:

**الرأي الأول(1):**

ذهب جمهور الفقهاء الفرنسي إلى الأخذ بظاهر نص المادة (1589) من القانون المدني الفرنسي، وهو أنه إذا اتَّفق الطرفان على المبيع والثمن، فالعقد كامل حتى لو استعمل لفظ (وعد)، فيفقد هذا اللفظ معناه، إذا كان الاتفاق تاماً على العناصر الأساسية (الرضا، والمحل، والثمن)، "فإذا قال البائع وعدتك أنْ أبيعك العقار بثمن معين وقبل الموعود له هذا العرض يعتبر البيع تاماً، أو قد يوعد المشتري بشراء العقار بثمن معين ويقبل البائع فأيضاً يعتبر البيع تاماً، فالعقد بات مرتّب لكافة آثاره في الحال، كانتقال الملكية وتبعه الهلاك والالتزام بدفع الثمن"(2).

والبرهان الذي قدَّمه أصحاب هذا الرأي، هو: أنَّ البيع في القانون الفرنسي القديم لا ينقل الملكية بمجرد إبرام العقد، بل كان تسليم الشيء المبيع هو من ينقلها، وكان المتعاقدان يوردان بالعقد شرط تمام التسليم الذي ينقلها رغم أنَّ التسليم لم يكن قد تم بالفعل، وشرط التسليم مجرد شرط صوري، بخلاف وعد البيع، فلم يكن يتضمن شرط التسليم، بل يشترط أنْ يكون الثمن بدلاً من التسليم، وهنا عقد الوعد في ضوء القانون الفرنسي القديم لا ينقل الملكية ولا بإيراد شرط التسليم الصوري فيه، وبالتالي فإنَّ صدور القانون المدني الفرنسي الجديد (الحالي) أصبح العقد ينقل

---

(1) نقلاً عن: فودة، **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، مرجع سابق، ص136.

(2) نقلاً عن: المرجع نفسه، ص136.

الملكية بمجرد توافر الشكلية المعينة في العقد، وبالتالي لم يعد هناك فرق بين البيع التام والوعد بالبيع، فالملكية تنتقل دون شرط التسليم طبقاً لنصِّ المادة (1589) من القانون المدني[1].

**الرأي الثاني:**

من أبرز من نادى بهذا الرأي الفقيه بلانيول، حيث أبدى رأيه حول المادة (1589) من القانون المدني الفرنسي بأنها لا تتحدَّث عن البيع التام، بل عن الوعد بالبيع، وعلّل الفقيه ذلك في أنَّ أصل الوعد المتبادل، هو بيع تام لا يحتاج إلى نصٍّ تشريعي؛ ليؤكده بالقول: أنَّه يساوي البيع، بل إنَّ المشرِّع أراد بعبارة (Vaut vente) أنْ يبيِّن أنَّ الوعد بالبيع يصبح عقداً تاماً، إذا أبدى الموعود له رغبته في إتمام العقد وقبول وعد البائع له، فإذا قبل المشتري انعقد عقد البيع التام في الحال دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، وأضاف إلى أنَّ الرضا المتبادل في المادة (1589) من القانون المدني الفرنسي هو الرضا المنصب على الثمن والمبيع، وليس الرضا على ترتيب الالتزامات.

كما علّل الفقيه بلانيول رأيه بأنَّ الخلاف في ظلِّ القانون المدني الفرنسي القديم كان مترتباً على إخلال الواعد في تنفيذ وعده، وهل يكون التعويض النقدي لتعذر التنفيذ العيني أو اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم يقوم مقام البيع النهائي؟، فاستحدث التقنين المدني الفرنسي الجديد نص المادة القانونية (1589)، حيث اعتبر الوعد الملزم لجانبٍ واحدٍ مرتباً لآثار البيع بالكامل من حيث نقل الملكية ودفع الثمن والالتزام بالتسليم، إذا قبل المشتري دون الحاجة إلى عقد جديد[2].

---

(1) المرجع نفسه، ص136.

(2) نقلاً عن فودة، **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، مرجع سابق، ص137-138 .

**الرأي الثالث:**

وهو رأي الفقيه (بيدان) الذي يرى أن نصّ المادة (1589) من القانون المدني الفرنسي تتعلق بالوعد، سواء كان عقداً ملزماً للجانبين أو عقداً ملزماً لجانبٍ واحدٍ، وعلّل ذلك بأنَّ صياغة المادة القانونية بشأن الرضا لا تتعلَّق بنوعٍ واحدٍ من الوعود، بل تتسع للنوعين معاً. فالرضا مقصود به المبيع والثمن، وليس مقصود به التراضي بترتيب التزامات في الجانبين، كما أنَّ العبارة الواردة في نصِّ المادة (1589) من هذا القانون وهي (La promesse de vente) يمكن أنْ تنسحب إلى الوعد الملزم لجانبٍ واحدٍ، والملزم للجانبين؛ لأن الصياغة وردت عامة، فيكون قصد المشرِّع الفرنسي أنْ الوعد بالبيع – سواء كان ملزماً لجانبٍ واحد أو ملزم للجانبين – يعادل البيع وينتج نفس آثاره، وبالتالي لا حاجة لإبرام عقد جديد عندما يصبح العقد باتاً[1].

ويستثني (بيدان) من نطاق المادة (1589) حالة الوعد بالتعاقد غير المصحوب بمدة زمنية محددة، ومثل هذا العقد يكون باتاً ويرتب آثاره في الحال. ولا يعتبر وعداً بالتعاقد حتى لو سمَّاه الطرفان وعداً بالتعاقد؛ لأن العبرة هي صدور إيجاب من طرف والعقد معلَّق على ظهور قبول الآخر. فإذا ظهر انعقد العقد ورتّب آثاره في الحال، لكن عقد الوعد الملزم للجانبين والمقرون بمدة لإظهار القبول يعتبر داخلاً في نطاق المادة؛ إذ أنَّ تحديد مدة زمنية معينة يعني اتجاه النيَّة إلى عدم إبرام العقد في الحال، بل يتعيَّن التريُّث حتى ظهور قبول الآخر، عندئذ يعتبر الوعد كالبيع تماماً فيرتّب آثاره كاملاً، دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد.

وإذا كانت المدة مفترضة في العقد الملزم لجانب واحد، فإن المدة في العقد الملزم للجانبين يمكن أن تُستخلص ضمنياً، فإذا لم تكن المدة موجودة في العقد الملزم للجانبين أمكن لأحدهما أنْ

---

(1) نقلاً عن فودة، **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، مرجع سابق، ص138.

ينفرد بتحديدها ويعلنها للطرف الآخر، الذي قد يأخذ بها وقد لا يأخذ بها، عندها يكون الفصل للقضاء.

ويذهب (بيدان) إلى أنَّ عقد البيع الابتدائي في حقيقته عقد يقتصر على إلزام المتعاقدان بإبرام العقد النهائي في أجل محدَّد، وبذلك فهو يرتب في ذمة كل متعاقد التزاماً بالعمل، وبالتالي إذا أخلَّ أي منهما بالتزامه بإبرام البيع النهائي في الأجل المحدَّد كان للطرف الآخر أنْ يلجأ إلى القضاء ليستحصل حكم يقوم مقام البيع النهائي(1).

وقد أشار الدكتور عبد الحكم فودة إلى موقف القضاء الفرنسي من نصِّ المادة (1589) مدني فرنسي، موضحاً بأنَّ القضاء ذهب إلى أنَّ نص المادة تنطبق على الوعد الملزم للجانبين، فمثل هذا الوعد إذا تم فإنَّه يرتّب آثار البيع التام، وهذا هو رأي جمهور الفقه الفرنسي، الذي تبنَّاه القضاء(2).

**الوعد بالبيع في القانون المدني المصري:**

لم يتطرَّق المشرِّع المصري إلى موضوع الوعد بالبيع بوجهٍ خاص، بل ذَكَرَ الوعد بالتعاقد بصورة عامة في النظرية العامة للعقد، وهذا ما أوردتهُ كل من المادة (101) والمادة (102) من القانون المدني المصري.

حيث أنَّ المادة (101) من القانون المدني المصري نصَّت على الآتي:

"1- الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها. 2- إذا اشترط

---

(1) نقلاً عن فودة، **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، مرجع سابق، ص139.

(2) فقد ذهبت محكمة نانسي إلى تصنيف الوعد بالبيع إلى ثلاثة أنواع ورأت أن عقد الوعد الملزم لجانبين هو الذي يخضع للمادة (1589) مدني فرنسي، المرجع نفسه، ص139.

القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد".

كما نصَّت المادة (102) من القانون المدني المصري على أنه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالباً تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لإتمام العقد وبخاصة فيما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقضى به مقام العقد".

# المبحث الأول

# صور الوعد بالبيع

لعقد الوعد بالبيع صور مختلفة، فقد يكون هناك وعد بالبيع، أو وعد بالشراء، أو وعد متبادل بالبيع والشراء، ويمكن أيضاً أنْ يضاف إلى ما سبق الوعد بالتفضيل، وفيما يلي تفصيل هذه الصور:

## المطلب الأول

## الوعد بالبيع

قد يعد صاحب المال شخص آخر بأن يبيع لهُ المال إذا رغب الطرف الآخر شراء المال منه خلال مدة زمنية معينة، فيكون صاحب المال هو الملزم بالبيع، ولكن يجب أنْ يُظهر الطرف الآخر الرغبة بشراء المال الموعود به، ورغم انتظار الطرف الآخر حول تعبير عن إرادته بالشراء، لكن هذا الطرف لا يكون ملزماً بالشراء، بل هو حرٌّ إنْ رَغِبَ بإظهار رغبتهُ في الشراء، فيتم البيع النهائي، وإذا امتنع من إظهار هذهِ الرغبة فلا يتم البيع، بل أنَّ الوعد بالبيع يسقط[1].

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ص55.

وللوعد بالبيع من جانب واحد صور عملية كثيرة، فمثلاً: قد يقوم شخص باستئجار منقول من مالكهِ، ويقوم الأخير بالوعد ببيع المنقول إلى المستأجر ضمن الشروط التي تنظم في عقد الإيجار، فلو صدر من المستأجر رغبة قبل انتهاء الإيجار في شراء المنقول المؤجر من قبل المالك فينشأ البيع[1].

وتوجد أمثلة عملية أخرى حول الوعد بالبيع، فقد يحدث هذا في تطبيقات شركات الإسكان التي تؤجر وحدات الإسكان مع تنظيم وعد بالبيع خلال مدة معينة في حالة أبدى العملاء رغبتهم في ذلك، مع مراعاة الشروط الواردة في الوعد بالبيع للوحدة السكنية، وأمثلة أخرى كثيرة حول موضوع الوعد بالبيع من جانب واحد[2]، كحالة الإيجار التمويلي، حيث أنَّ هذا العقد ينطوي على وعد ملزم لجانب واحد، حيث أنَّ المؤجر يعد المستأجر ببيعه المال عند إظهار المستأجر رغبتهُ

---

(1) ولا يختلف الوعد بالبيع والوعد بالشراء من جانب واحد غير أنَّ الوعد بالبيع يصدر من قبل المالك نفسه، والوعد بالشراء يصدر من قبل الراغب بالشراء. ويحدث أن يجد صاحب الشيء نفسهُ بحاجة إلى وعد بشراء هذا الشيء. ومثال ذلك أن يحصل السمسار من عميله على وعد بشراء الدار الذي يتوسط السمسار في شرائها لهُ، بثمن معين وفي خلال مدة معينة، وهذا ما يسمى بالتفويض. فإذا نجح السمسار في حمل صاحب الدار على بيع تلك الدار وبهذا الثمن وخلال المدة المتفق عليها، رجع على الواعد وألزمهُ بوعده. ولكن الواعد هنا يلتزم بوعده بشراء هذهِ الدار نحو السمسار وليس نحو صاحب الدار، فإذا أخل بوعده ولم يشترِ الدار رجع السمسار عليه بالتعويض، وهو مقدار السمسرة الذي فات عليه، ولا شأن لصاحب الدار بالواعد. راجع: السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ص71 هامش رقم (1).

(2) الجبوري، ياسين محمد (2016). **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ج3، ص144 . وانظر أيضاً: الأهواني، حسام الدين (1989). **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، ط1، ذات السلاسل، الكويت، ص116. ويمكن القول: أن جميع ما ذكر من أمثلة عملية سابقة تمثّل الأهمية للوعد بالبيع، ولكن في نفس الوقت توجد مساوئ وسلبيات للوعد بالبيع العقاري، فقد يكون الوعد بالبيع وسيلة للمضاربة يستغلها الموعود له بسوء نية في الاستعمال، وذلك بالقيام بعدم إبداء رغبة إلا إذا ارتفعت أسعار العقار بحيث يكون قد اشترى بسعر أقل من السعر الذي وصلت إليه قيمة العقار، وقد يصبح العقار وسيلة أخرى لتجميع العقارات من قبل الشركات العقارية، فتقوم هذه الشركات بإبداء رغبتها في شراء العقارات وقت ارتفاع الأسعار دون أن تجمع جزء من أموالها في الفترة الواقعة بين إبرام الوعد وإبداء الرغبة وهذا فيه من المساوئ يكون مثل هذه الشركات فرصة بالتحكم في الأسعار طبعاً لصالحها.

بالشراء او وفق شروط معينة بين الأطراف في عقد الأيجار الذي قد ينتهي بالتمليك، ويجب التمييز بين الاتفاق الذي ينقل الملكية إلى المستأجر مقابل ثمن حقيقي مستقل عن أقساط الإيجار، وهنا يكون عقد إيجار غير مقترن بوعد بالبيع[1]، وتكون الأقساط التي يدفعها المستأجر هي أجرة، بحيث لا تنتقل الملكية إلى المستأجر إلّا بعد إظهار رغبته بالشراء وبدون إظهار هذهِ الرغبة لا تنتقل الملكية إليه بأثر رجعي، بل تبقى الملكية للمؤجر، ولا يحق للمستأجر التصرُّف بالمال في هذهِ المدة[2]. أما إذا كان الوعد بالبيع يتضمَّن نقلاً للملكية مقابل ثمن بسيط، فنحن هنا نكون أمام عقد بيع، ويكون الثمن هو الأقساط لهذا البيع خلال مدة عقد الإيجار، وتنقل الملكية إلى المستأجر من وقت إبرام العقد[3].

والجدير بالإشارة أخيراً إلى أنَّ الوعد بالبيع حضي بالإشارة في كلٍّ من القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي كما تقدَّم بيانه[4].

---

(1) سعد، نبيل (1991). **الضمانات غير مسماة في القانون الخاص**، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص249-250، نقلاً عن: الخصاونة، علاء الدين عبدالله فوزي (2002). **التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلي**، ط1، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص43.

(2) الخصاونة، **التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلي**، مرجع سابق، ص44.

(3) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج 4، ص181-182.

(4) حيث أنه نصَّت المادة (105) من القانون المدني الأردني على أنهُ: "1- الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما على إبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها. 2- وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد".

ونصُّ المادة (91) من القانون المدني العراقي على أنه: "1- الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيح إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أن يبرم فيه، 2- فإذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمَّن وعداً بإبرام هذا العقد."

## المطلب الثاني

## الوعد المتقابل بالبيع وبالشراء

ذهب جانب من الفقه إلى أعتبار حالة الوعد بالبيع وبالشراء الملزم من جانب واحد، أنهُ: "أن الوعد بالبيع وبالشراء لجانب واحد. تكون في هذهِ الحالة يوجد عقدان على شيء واحد وبين نفس الطرفين. العقد الأول: هو الوعد بالبيع من صاحب الشيء يكون مرتبط به نحو الموعود لهُ، فيما إذا أظهر هذا رغبتهُ في شراء الشيء. والعقد الثاني: هو الوعد بالشراء يرتبط به الموعود لهُ في العقد، العقد الأول بأن يشتري الشيء إذا أظهر صاحبهُ – وهو الواعد في العقد الأول – رغبتهُ في بيع الشيء. ومن ثم يوجد وعدان، وعد بالبيع من جانب البائع ووعد بالشراء من جانب الموعود له، وقد وقع العقدان على نفس الشيء، وتما بين نفس الطرفين". وقد افترض الدكتور السنهوري إلى مثال على هذهِ الحالة قائلاً: "أنَّ صاحب الدار يريد أنْ يحصل على وعد بشرائها، إذا أظهر رغبتهُ في البيع، وكان إظهار الرغبة متوقِّفاً على أنْ يعثر على أرض صالحة يشتريها بدلاً من الدار، فتقدَّم له شخص وعقد معهُ وعداً بالشراء، يكون ملتزماً بموجبه بشراء الدار بمبلغ معين، إذا أظهر صاحب الدار رغبته بالبيع، وذلك خلال المدة المتَّفق عليها بين الجانبين. فهنا تم بين الطرفين عقد وعد بالشراء، على الوجه الذي بيَّنها الجانبين فيما تقدَّم. ونفترض في الوقت نفسه أنَّ الوعد بالشراء يتوقع ظروفاً إذا وقعت تجعل شراءه للدار أمراً هاماً، كانتقاله إلى المدينة التي فيها الدار، فيتخذ الدار مسكناً لهُ، فيحصل من صاحب الدار على وعد ببيع الدار ذاته، إذا أظهر رغبتهُ بالشراء في مدة محدَّدة. فهنا أيضاً تم عقد وعد بالبيع بين نفس الأطراف ولنفس الدار، وفي هذا الوعد بالبيع الواعد هو صاحب الدار، والواعد هنا هو الملتزم الوحيد دون الموعود لهُ. أما في الوعد بالشراء

فالواعد بالشراء هو الموعود لهُ بالبيع، وهو وحدهُ الملتزم بهذا الوعد، وفي مثل هذهِ الحالة يكون هناك وعد بالبيع من جانب واحد، مقترن به وعداً بالشراء من جانب واحد" [1].

وأشار نفس الجانب الفقهي إلى أنهُ "قد يُعترض من هذهِ الحالة بأن الطرفين يتعاقدان على الوعد بالبيع وبالشراء، ولكن كل وعد على حدا، وأنَّ الوعد بالبيع يكون ملزماً لأحد الطرفين ببيع الدار (الواعد)، والوعد بالشراء يكون ملزم للطرف الآخر بشرائها (الموعود لهُ)، فيكون الوعد بالبيع وبالشراء ملزم للجانبين، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء، ويكون في حقيقتهِ بيعاً نهائياً أبرمه الطرفان، ولكن هذا الاعتراض لا أساس لهُ؛ لأن الطرفان لم يريدا هذا الوضع، وإنما أرادا أنْ يلتزم أحدهما ببيع الدار إذا أراد الآخر شراءها، وتوافرت لديه الأسباب لهذا الشراء، وأن يلتزم الآخر بشرائها إذا أراد الأول بيعها وتوافرت لديه الأسباب لهذا البيع، ويكون هنا فرق كبير بين الوضعين."

ويؤكد الجانب الفقهي بهذا الصدد "بأنَّ الدليل على أن الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد (المتقابل) قد لا يتم البيع النهائي أصلاً، على عكس الوعد بالبيع وبالشراء الملزم للجانبين، ويكفي للوعد بالبيع وبالشراء المتقابل (الملزم لجانب واحد) ألا تتوفر الأسباب عند الطرف الأول لبيع الدار، بألا يجد الأرض الصالحة التي يشتريها لتحل محل الدار، فلا يقوم بإظهار رغبته في البيع بالميعاد المحدد، ومن ثم يسقط الوعد بالشراء أوتوماتيكياً؛ لانعدام الأسباب عند الطرف الآخر لشراء الدار، بألا ينتقل إلى المدينة التي يكون الدار موجوداً فيها، فلا يبدي رغبتهُ بالشراء في الميعاد المحدَّد بين الطرفين، ومن ثم يسقط الوعد بالبيع أوتوماتيكياً، فإذا ما سقط كل من الوعد بالشراء والوعد بالبيع، فإن البيع النهائي لن يتم، ويكون كل من الوعدين قد أديا الغرض الذي أريد به تحقيقهُ، وسقط بعد أنْ أدَّى هذا الغرض"[2].

---

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج 4، ص 76.

(2) المرجع نفسه، ج4، ص76–77.

وهذا التصوُّر للفقه وجد اعتراضاً في الفقه الأردني والعراقي، ففي ظلِّ القانون **العراقي** أعترض جانب من الفقه بأنّ الحالة التي سماها الجانب الفقهي أعلاه( البيع والشراء من جانب واحد) هي الحالة التي يرى فيها "وعداً بالبيع ووعداً بالشراء ملزماً للجانبين وحجتهُ تذهب إلى أنَّ صيغة المادة (91)[1] من القانون المدني العراقي التي تتكلم عن الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه (كلا المتعاقدين) أو (أحدهما) بإبرام عقد معين في المستقبل، وتشير المادة في فقرتها الثانية أيضاً إلى الاتفاق الابتدائي، الذي يتضمن وعداً بإبرام عقداً شكلياً".

ويستخلص هذا الجانب الفقهي مما سبق بإن "هذا الوعد المتبادل بالبيع وبالشراء لا يمكن أن يعتبر بيعاً نهائياَ؛ والسبب يعود إلى أنَّ الطرفين لم يرغبا بإبرام بيع نهائي في الحال، وإنما رغبا أنْ يلتزم أحدهما بالبيع في حال رَغِبَ الطرف الآخر بالشراء والعكس صحيح، وذلك خلال نفس المدة المتَّفق عليها بين الطرفين، فالبيع النهائي إذاً يتم فقط في اللحظة التي يظهر فيها أحدهما باعتباره موعوداً لهُ رغبتهُ بإبرامه، ولكن قد لا يتم البيع النهائي أصلاً إذا لم يُظهر أي منهما رغبتهُ بتحويل الوعد بالبيع إلى بيع نهائي في المدة المحدَّدة بينهما في الوعد، وعليه فإنَّ الوعد يسقط فلا يتم البيع النهائي". ويتضح للأستاذ العامري "أنَّ الوعد المتبادل بالبيع وبالشراء الملزم لجانب واحد لا يختلف عن الوعد الملزم للجانبين من ناحية واحدة، وهي أنَّ حق تحويل الوعد بالبيع إلى بيع نهائي يملكهُ كل من الطرفين باعتبار أن كل منهما موعود لهُ، بدلاً من أنْ يكون ذلك لأحد الطرفين فقط (وهو الموعود لهُ)، كما في الوعد الملزم لجانب واحد"[2].

---

(1) تنص المادة (91) من القانون المدني العراقي على أنه "1- الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحاً إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أنْ يبرم فيها. 2- إذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكلاً معيناً فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعداً بإبرام هذا العقد".

(2) العامري، سعدون (1974). **الوجيز في شرح العقود المسماة**، ط3، مطبعة العاني، بغداد، ج1، ص56.

وهذا التصور لجانب من الفقه العراقي يجد دعماً في الفقه الأردني، ففي ظلِّ القانون الأردني، كتب الفقه الأردني بأنّ "الوعد بالبيع من جانب والوعد بالشراء من جانب آخر، يتضمَّن وعدين أحدهما وعد بالبيع والآخر وعد بالشراء بين نفس الطرفين (الوعد بالبيع) و(الواعد بالشراء) بحيث يقبل كل طرف وعد الآخر لهُ"[(1)].

ويستند الفقه الأردني إلى أنَّ نصّ المادة (1/105) من القانون المدني الأردني على أنه: "الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها."

وتدلُّ كلمة كلا المتعاقدين على أنَّ الوعد يمكن أنْ يكون من طرفين: طرف البائع، وطرف المشتري، فيكون أحدهما واعد بالبيع والطرف الآخر واعداً بالشراء.

ويجب في هذا النوع من الوعود أنْ تتوافر شروط الوعد العامة من تعيين المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، وتحديد المدة التي يجب الإبرام فيها، واستكمال الشكل الذي كان يجب أنْ يتم به الاتفاق الأصلي، كما سوف يأتي تفصيل هذهِ الشروط لاحقاً.

ومثال على هكذا وعد في الحالة التي يلتزم فيها كل من العاقدين بإبرام عقد البيع مستقبلاً، إذا طلب منهُ الطرف الآخر ذلك في مدة زمنية محددة. ومثاله أنْ يقتسم أخوة تركة من ضمنها عقار مثقل بدين مستقبلي، وكان كل واحد منهما يرغب أن يكون هذا العقار من نصيبه، وبعد أنْ تمت القرعة بينهم كان العقار من نصيب أحد الورثة، فقام من كان العقار من نصيبه فوعد أخاه أن يبيعهُ العقار بمبلغ معين بينهما، إذا تمكن الموعود له من جمع هذا المبلغ، ورغب في شراء هذا العقار، وذلك خلال مدة معينة من تاريخ الوعد بالبيع، فقبل الموعود له هذا الوعد، ثم قام الموعود

---

(1) الزعبي، محمد يوسف (2006). **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص135

له ووعد أخاه الواعد بشراء هذا العقار منهُ بالثمن المتَّفق عليه آنفاً، إذا رغب الواعد في بيعه، وذلك خلال نفس المدة الزمنية المتَّفق عليها. ففي هذهِ الحالة نكون أمام وعدين متبادلين بالبيع وبالشراء لمدة زمنية متَّفق عليها، ولم تتجه فيه نية الطرفين إلى الالتزام بنقل ملكية المبيع أو الثمن، وإنما اتجهت نيتهما إلى إنشاء التزام في ذمة كل طرف بإبرام عقد البيع متى طلب الطرف الآخر وذلك خلال المدة الزمنية المتَّفق عليها، ويتحقق هذا النوع من الوعد في حالة قام طرفان بإبرام عقدين كان أحدهما وعداً بالبيع من الأول للثاني، وكان ثانيهما وعداً بالشراء من الثاني إلى الأول، بشرط أن ينصب محل هذان الوعدان في شيء واحد"(1). ويؤكد الفقه الأردني رأيه بالمثال التالي: "فمالك السيارة إذا وعد آخر ببيعه سيارته إذا أظهر رغبتهُ في شراء هذهِ السيارة، فقام الشخص الموعود لهُ ووعد الواعد بشرائها منهُ إذا أظهر رغبتهُ في بيعها يجعل لدينا في هذهِ الحالة وعد بالبيع من طرف ووعد بالشراء من طرف آخر، وكل من هذين الوعدين مستقل عن الآخر وكل منهما ملزم لجانب واحد فقط" .

وقد يقال في حالة الوعد المتبادل أن الوعد ملزم للجانبين، وإن العقد حقيقة قد تم؛ لأن الطرفين أحدهما التزم بالبيع والطرف الآخر التزم بالشراء فانعقد العقد.

وجاء رد الفقه الأردني على هذا القول بأنهُ: "يتمثَّل في أنَّ الطرفين لم يقصدا إبرام عقد نهائي يكون ملزم للجانبين، بل اتجهت نيتهما إلى إبرام وعدين مختلفين أحدهما بالبيع من جانب والآخر بالشراء من جانب آخر، وكل منهما ملزم للطرف الآخر، ولو كان الوعد ملزم للجانبين لما أمكن لأحداهما أن يتخلَّص منهُ بإرادته المنفردة، على العكس من الوعد الملزم لجانب واحد؛ إذ يبقى أي واحد منهما لا يلزمهُ الوعد وقادر على رفضهُ أثناء مدة الوعد، أو أن يمتنع من إبداء

(1) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص 136.

رغبتهُ فيه إلى أنْ تنتهي مدة الوعد، فيعتبر كأنه لم يكن في حق الواعد. ففي حالة الوعد بالبيع يستطيع الطرف الواعد أن يرفض الوعد فتنتهي حالة الوعد بالبيع وتبقى حالة الوعد بالشراء. وفي حالة الوعد بالشراء يستطيع الموعود لهُ أن يرفض الوعد فتنتهي حالة الوعد بالشراء مع بقاء حالة الوعد بالبيع، وعليه فإن كلاً من الحالتين غير مرتبطة بالأخرى[1].

و يؤكد أيضاً الفقه الأردني بأنهُ: "لا يخفى أنَّ قبول أحد الطرفين للوعد سواء في الوعد بالبيع أم في الوعد بالشراء يجعل العقد منعقداً من لحظة إبداء الموعود له رغبتهُ في الشيء الذي وُعِدَ بهِ، فلو أبدى الموعود له في الوعد بالبيع عن رغبتهُ بالشراء لانعقد العقد، كما أنهُ لو أبدى الواعد في الوعد بالشراء عن رغبتهُ بالبيع لانعقد أيضاً. ولكن في حال لو رفض الموعود له في الوعد بالبيع الوعد أو لم يبدِ رغبتهُ بالشراء خلال المدة المحددة فإن الوعد بالبيع يسقط، ولكن الوعد بالشراء يبقى قائماً، فإذا ما أبدى المواعد في الوعد بالشراء عن رغبتهُ في البيع لانعقد وأصبح تاماً؛ لأن سقوط الوعد بالبيع لا يؤثر على بقاء الوعد بالشراء الذي قد ينتج أثره لو أبدى الموعود له عن رغبتهُ بالشراء" [2].

ويؤكد الفقه الأردني" أنَّ كل هذا دلالة على أن الوعد بالبيع والوعد بالشراء من جانب آخر هما عبارة عن وعدين كل منهما مستقل عن الآخر وملزم لجانب واحد فقط، ولا يكونان بحال من الأحوال وعداً واحداً ملزماً للجانبين؛ وذلك لأن الوعد بالبيع والوعد بالشراء الملزم للجانبين هو بيع تام التزم فيه أحد الطرفين بالبيع وهو الواعد، والتزم الطرف الآخر بالشراء وهو الموعود لهُ مع

---

(1) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص136-137.

(2) المرجع نفسه، ص137

تحديد الشيء المبيع وتحديد ثمن المبيع، وهو ما يسمى بالبيع الابتدائي، وهو بيع تام ولكنهُ غير نهائي[1].

وفي ضوء ما تقدم نلاحظ وجود غموض في توصيف حالة الوعد بالبيع وبالشراء المتقابل، ولتجاوز ذلك نقترح التمييز بين حالتين وهما:-

الحالة الأولى: تتعلق بالوعد بالبيع من شخص والوعد بالشراء من شخص آخر حيث يوجد في هذه الحالة وعدان، كل واعد منهما يلتزم بوعده، فالوعد بالبيع يلتزم به الواعد بالبيع صاحب الشيء من خلال إعلان إرادة منه إلى الموعود له، والوعد بالشراء الذي يلتزم به الموعود له بأن يشتري الشيء من صاحب الشيء نفسه طبقاً لإعلان الإرادة الموجهة إلى صاحب الشيء بشراء الشيء، وبالتالي نكون هنا أمام وعدان، وينصبان على شيء واحد، ولتوضيح هذا المفهوم أكثر نعطي مثال بسيط (يملك (أ) هاتف محمول قام بإعطاء وعداً ببيع الهاتف إلى (ب) في حالة رغب (ب) بشراء الهاتف خلال مدة زمنية وانقضت المدة ولم يبدِّ (ب) رغبته بشراء الهاتف وجاء (ج) وعرض وعداً بالشراء إلى (أ) خلال مدة زمنية أخرى فنكون هنا أمام وعد بالشراء وهذا هو الوعد الثاني وفي هذه الحالة نكون بشأن وعداً غير تبادلي على شرط انت تكون المسائل الجوهرية غير نافية للجهالة كنوع الهاتف والثمن .

أما في الحالة الثانية: وهي حالة الوعد بالبيع وبالشراء المتبادل بين شخصين (المتقابل) وهنا الوعد يكون تبادلياً، ومثال على هذه الحالة (يعطي (د) وعداً ببيع شيء معين تعين كافي وبثمن معين وخلال مدة زمنية متفق عليها إلى (هـ) وبالمقابل يعطي (هـ) وعداً بشراء هذا الشيء،

---

(1) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص137-138.

ففي هذه الحالة يتم التراضي بينهما، وبالتالي يوجد عقد واحد وينصب على شيء واحد ويكون ملزماً للطرفين، وتسمى هذه الحالة العقد الابتدائي).

## المطلب الثالث

## الوعد بالتفضيل

ويعرف الوعد بالتفضيل بأنه الأتفاق الذي بموجبهُ يلتزم الواعد, إذا هو رغب ببيع الشيء أن يعرض بيعه إلى الموعود له تفضيلاً له على غيره, ثم يعرض بيعه إلى غير الموعود لهُ إذا لم يرغب الأخير في شرائه فالواعد هنا يلتزم بعدم البيع لغير الموعود له, إلا بعد أن يعرض المبيع على الموعود لهُ.

ولم يرد في القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي نصٌّ خاص بشأن موضوع الوعد بالتفضيل، ولكن يعتبر الوعد بالتفضيل صورة خاصة من الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، وهذه الصورة لا يلتزم الواعد في وعده بيع الشيء، إذا أظهر الموعود لهُ رغبته في شرائه، وإنما يلتزم إذا هو رغب في بيع الشيء أنْ يعرضه أولاً على الموعود له تفضيلاً لهُ على غيره، فإن قَبِلَ الموعود له شراءه تم البيع، فالذي يميِّز هذه الصورة عن الوعود الأخرى المذكوره آنفاً، أنَّ الواعد لا يلتزم ببيع الشيء للموعود له، وإنما يلتزم بتفضيله على غيره، إذا رغب في بيع الشيء، أي أنْ يعرضه أولاً على الموعود لهُ[1].

ومثال لحالة الوعد بالتفضيل أنْ يكون للشخص دار في مدينة يتوقع أنْ يرحل عنها، فيحصل منه شخص آخر على وعد بأنهُ إذا أراد بيع الدار عند رحيلهِ فعليه أنْ يعرضها على الموعود لهُ، حتى إذا قَبِلَ هذا شراءها تم البيع النهائي.

---

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ص68 .

وينعقد الوعد بالتفضيل كما ينعقد الوعد الملزم لجانب واحد، حيث يرتب نفس الآثار، وسوف يلي تفصيل هذه الآثار في مبحث لاحق.

## المبحث الثاني

## أركان الوعد بالبيع

لا ينعقد الوعد بالبيع صحيحاً إلا إذا توافرت فيه الأركان العامة لإبرام التصرفات الإرادية فضلاً عن لزوم توافر أركان خاصة أخرى، حيث يجب أنْ يكون محدد المدة، وإذا كان البيع المراد إبرامهُ من البيوع الشكلية، فيجب أنْ يتوافر في الوعد بالبيع الشكل اللازم لانعقاده. وسنحاول الإشارة إلى الأركان العامة دون التفصيل؛ وذلك لتجاوز حدود دراستنا، ونكتفي هنا بالتركيز على الأركان الخاصة للوعد بالبيع؛ لارتباطها بوجهٍ خاص بموضوع دراستنا.

### المطلب الأول

### الأركان العامة للوعد بالبيع

بما أنَّ الوعد بالبيع يُعتبر من التصرفات الإرادية، فلا بُدَّ من أنْ تتوافر فيه جميع الأركان العامة للتصرفات الإرادية من: رضا، ومحل، وسبب.

**بالنسبة للرضا:**

بما أنَّ الوعد بالبيع ملزم لجانب واحد، وهو الواعد، فيجب أنْ تكون الأهلية متوافرة لديه، وهو ملتزم بوعده من وقت إبداء وعده بالبيع، وفي حال فقد أهليتهُ بعد الوعد بالبيع، فإنَّهُ لا يؤثر على التزامه ويقوم مقامهُ الولي أو القيم الذي تنصبهُ المحكمة بتنفيذ الوعد بالبيع، إذا أبدى الموعود لهُ رغبتهُ بالشراء. أما في حالة موت الواعد أثناء مدة الوعد، وأبدى الموعد لهُ رغبته في الشراء، فإنَّ ورثة الواعد يلتزمون بتنفيذ الوعد وبإتمام البيع. أما إذا كان الواعد ناقص الأهلية عند الوعد

وأكملها عند إبداء الرغبة من الموعود لهُ، ونفذ الواعد الوعد، ولم يتمسَّك بنقص الأهلية، فهنا يُفسّر بأنَّهُ إجازة ضمنية منه للوعد(1).

أما بالنسبة للشخص المأذون بالتجارة فبالرغم من أنهُ ناقص الأهلية إلا ان الأذن له بالتجارةِ يحق له معه أن يعطي وعداً بالبيع وكل ذلك في حدود التجارة المأذون لهُ القيام بها ويُعتبر وعده هذا صادراً من شخص ذا أهلية كاملة .

وأما الموعود لهُ فلا يشترط أنْ يكون متمتعاً بأهلية الأداء الكاملة عند الوعد؛ لأنهُ غير ملتزم في لحظة الوعد بشيء، ومن ثم يصح الوعد أنْ يكون الموعود لهُ مميز.

وأما عند إبداء رغبته في إبرام العقد فيقتضي أنْ يتمتع بأهلية الأداء القانونية؛ لأنَّه يعد ملتزماً بالعقد من هذهِ اللحظة(2).

ويجب أنْ تكون إرادة الواعد عند الوعد سليمة وخالية من أي عيب من عيوب الرضا. وأما الموعود له فيجب أنْ يأتي رضاءه سليماً في وقت إبداء الرغبة، وإذا كانت إرادة الموعود لهُ مشوبة بعيب من عيوب كالإكراه عند الوعد، وثبت أنها سليمة عند إبداء الرغبة ودون اعتراض من الواعد المكره، وعندها يكون الوعد نافذاً في حقه(3) وينشأ عقد البيع.

ويجب أنْ يكون الرضا منصب على منح الموعود له الخيار بالشراء، بحيث يلتزم الواعد بالبيع بتنفيذ وعده بمجرد إبداء الموعود لهُ رغبته بالشراء.

---

(1) الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة (2005). **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع**، ط1، دار وائل للنشر، عمان، ص 73.

(2) المرجع نفسه، ص 73.

(3) تنص المادة (141) من القانون المدني الأردني أنه: "من أكره بأحد نوعي الإكراه على إبرام عقد لا ينفذ عقده ولكن لو أجازه المكره أو ورثته بعد زوال الإكراه صراحة أو دلالة ينقلب صحيحاً".

ويضاف الى ما تقدم إلى إن المشرع الأردني قد أشار في نص المادة (151) في القانون المدني التي تشير إلى أتصال المتعاقد الآخر بالغلط بنصها:"لا يعتبر الغلط إلا فيما تضمنتهُ صيغة العقد أو دلت عليه الملابسات وظروف الحال أو طبائع الأشياء أو العرف". وفي ذلك تشير المذكره الأيضاحية للقانون المدني الأردني[1] إلى أن:"القاعدة العامة المستنبطة من فروع الفقهاء أن الأعتداد في العقود بالعبارة لا بالنية وإن النية إذا لم يقم عليها الدليل في الصيغة لا اعتداد بها.وعلى ذلك فالغلط إذا كان باطناً فقط لا يترتب عليه حكم. أما إذا كان ظاهرياً فإنهُ يؤثر في العقد.... ويكون الغلط باطنياً إذا أستقل به أحد المتعاقدين فلم يكشف للعاقد الآخر عن إرادته الحقيقية فلم يعلم الآخر بهذا الغلط ويظل الغلط مستتراً مستكناً في ضمير العاقد الذي وقع في الغلط فلا يكون لهُ أثر" .

ويكون الغلط ظاهريا اذا كشف العاقد عن ارادته او كانت هذه الارادة مكشوفة فظهر بذلك غلطه فيكون له اثر ، والارادة تتكشف اما بأن يصرح بها العاقد او باستخلاصها دلالة من الملابسات وظروف الحال او ضرورة من طبائع الاشياء.

وعلى ذلك فإن النص المتقدم لا يجوز الطعن بالعقد للغلط في القانون المدني الأردني إلا في حالات آخر.([2])

---

([1]) www.mohamah.net/answer/22439المذكرة-الإيضاحية-للقانون-المدني-الأردني

(2) وبهذا الصدد راجع: السرحان، عدنان إبراهيم وخاطر، نوري حمد (2005). **شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات) دراسة مقارنة**، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

**وبالنسبة للمحل:**

يعرفهُ الفقيه السنهوري: هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به، والمدين يلتزم إما بنقل حق عيني، أو بعمل، أو بالامتناع عن عمل[1]، ويجب أنْ تتوافر فيه شروط، وهي:

1- أنْ يكون المحل موجوداً.

2- أنْ يكون معين أو قابل للتعيين.

3- قابلاً للتعامل فيه[2].

ويكون المحل في الوعد بالبيع هو العقار أو المنقول محل التعامل في الوعد بالبيع.

**وبالنسبة للسبب:**

فالسبب يختلف مفهومه بين القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي، فكلا القانونين اعتبر السبب ركن من أركان العقود، ولكن كل مشرِّع اتخذ مفهوماً خاصاً للسبب، وفيما يلي تفصيل السبب في الوعد بالبيع في القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي:

في القانون المدني الأردني فقد اعتبر المشرَّع أنَّ أساس السبب هو الغرض المباشر الذي يسعى إليه الواعد إلى تحقيقهِ من وراء ارتضائهُ للوعد، وبالتالي من ارتضائه التحمل بالالتزامات التي من شأن الوعد بالبيع أن يرتبها في ذمته، وإلى جانب الغرض المباشر (زيادة عليه) تأتي المنفعة المشروعة للأطراف، أي الباعث الدافع إلى الوعد بالبيع، لتضاف إليه بحيث يبطل الوعد،

---

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج1، المجلد الأول، ص408.

(2) نصوص المواد في القانون المدني الأردني من مادة ( 157– 164). وفي القانون المدني العراقي نصوص المواد (126–132) .

إذا لم يكن لهُ سبب أو كان السبب غير مشروع، فالسبب في القانون المدني الأردني[1]، هو الغرض المباشر الأول والباعث الدافع في آن واحد[2].

أما القانون المدني العراقي: تنصُّ المادة (132) من القانون المدني العراقي أنه "1- يكون العقد باطلاً إذا التزم المتعاقد دون سبب أو لسبب ممنوع قانونا أو مخالف للنظام العام أو الآداب. 2- ويفترض في كل الالتزام أن له سبباً مشروعاً ولو لم يذكر هذا السبب في العقد مالم يقم الدليل على غير ذلك. 3- أما إذا ذكر سبب في العقد فيعتبر أنه السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك". وهذا هو النص القانوني الوحيد بشأن موضوع السبب في القانون المدني العراقي؛ إذ أنَّ المشرِّع العراقي لم يحدِّد معنى السبب. ويرى الدكتور عبد المجيد الحكيم أن المشرِّع العراقي لم يحسن صنعاً في ذلك؛ لأن المشرِّع العراقي أخذ نظرية السبب من القانون الفرنسي، والفقه الفرنسي ما زال في اختلاف إلى الوقت الحالي في تحديد معنى (للسبب)؛ وبسبب هذا الاختلاف الشديد الذي ظهر في تحديد معنى كلمة السبب في القانون الفرنسي، وعليه وجب على المشرِّع العراقي أنْ يحدِّد موقفهُ، ويوضح معنى كلمة للسبب.

---

(1) تنص المادة (165) "السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد"، وتنص المادة (166) من القانون المدني الأردني" لا يصح العقد إذا لم تكن فيه منفعة مشروعة لعاقديه".

(2) السرحان، عدنان إبراهيم وخاطر، نوري حمد (2005). **شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات) دراسة مقارنة**، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

ويتبيَّن من النص أعلاه أنَّ المشرِّع العراقي أخذ بالنظريتين (النظرية الحديثة، والقديمة)[1]، وأنَّ المشرِّع العراقي في النص القانوني أعلاه ينسب السبب إلى الالتزام لا إلى العقد، وعليه فإنَّ المشرِّع العراقي في نص المادة (1/132) يتفق مع النظرية التقليدية في حين أنَّ السبب في النظرية الحديثة ينسب إلى العقد ذاته، وهو الباعث الدافع، وأن النظرية الحديثة تستلزم وجود السبب في جميع العقود[2]، وهذا ما عاد وأكد عليه المشرِّع العراقي في نص المادة (2/132)، حيث أنَّهُ افترض أنَّ لكل التزام سبباً مشروعاً (أي باعث مشروعاً)، حتى وإنْ لم يذكر في العقد، وفي هذا يتفق مع النظرية الحديثة؛ لأنه لا يمكن أنْ يتصور عقلاً أنْ يقدم شخص على الالتزام دون أنْ يكون لهُ باعثاً دافع إلى ذلك الالتزام، حتى وإنْ لم يذكر ذلك صراحةً في العقد؛ ولذلك افترض المشرِّع العراقي أنَّ لكل عقد سبباً باعثاً مشروعاً.

والسبب في الوعد بالبيع غالباً يكمن في عدم المكنة الأقتصادية لأحد الأطراف، فيتم إنشاء الوعد بالبيع لحين تمكنهُ من إتمام العقد فيما بعد، ومثال على السبب قد يبرم شخص اتفاق مع مالك العقار الذي يستأجرهُ منهُ يتعهد فيه المالك بأن يبيع لهُ العقار خلال مدة معينة ومتفق عليها بين الأطراف إذا إبدى المستأجر رغبتهُ في ذلك وعليه فإن السبب في الوعد بالبيع يختلف من شخص إلى آخر ومن ظرف إلى آخر .

---

(1) النظرية التقليدية للسبب يقصد بها: فسرت السبب تفسيراً مادياً فاعتبرتهُ شيئاً مادياً داخلاً في العقد وركناً فيها. نقلاً عن: الحكيم، عبد المجيد (1967). **الوسيط في نظرية العقد مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي**، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، ج1، ص422.

أما النظرية الحديثة للسبب يقصد بها: تحتل البواعث في نظرية السبب الحديثة أهمية كبيرة على عكس النظرية التقليدية التي أهملت البواعث فيها ويقصد بالباعث هو الشيء الذي دفع المتعاقد على التعاقد. نقلاً عن: المرجع نفسه، ص442. وللتفصيل أكثر راجع: المرجع نفسهُ، ص419-469.

(2) الحكيم، **الوسيط في نظرية العقد**، مرجع سابق، ص463.

وهذه هي الشروط العامة للعقد، وهي: التراضي، والمحل، والسبب، ويجب أنْ تتوافر في جميع العقود، والوعد بالبيع يجب أنْ تتوافر فيه أركان العقد، ولم يقم الباحث بتفصيل الشروط العامة للعقد؛ لأننا هنا أمام ارادة منفردة تسمى الوعد بالبيع, فيجدر بنا التفصيل في الأركان الخاصة للوعد بالبيع.

## المطلب الثاني

## الأركان الخاصة للوعد بالبيع

الأركان الخاصة للوعد بالبيع يمكن أن تستدل من خلال نصوص أخرى في القانون المدني الأردني والعراقي[1].

ويتضح من النصوص المذكورة أنهُ يشترط لصحة الوعد بالبيع وجوب توافر فيه الأركان الخاصة للوعد بالبيع[2]. وبالتالي يستلزم لصحة انعقاد الوعد بالبيع ما يلي:

**أ- تعيين المسائل الجوهرية للعقد:**

المسائل الجوهرية في الوعد بالبيع، هي: النوع، والثمن، والشكلية، فيجب أنْ يتناول الوعد بالبيع جميع المسائل الجوهرية للوعد المراد إبرامه، أي أنَّه يجب تعيين المبيع، والثمن المتفق عليه

---

(1) فقد نصت المادة (105) من القانون المدني الأردني على أنه: "1- الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلّا إذا عُينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها. 2- وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرامه هذا العقد".

أما القانون المدني العراقي فإن نص المادة (91) متشابهاً مع القانون المدني الأردني حيث جاء النص على أنه: "1- الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين او أحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيح إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أن يبرم فيها. 2- فإذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعدا بإبرام هذا العقد".

(2) الحلالشة، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع**، مرجع سابق، ص73-74.

في الوعد[1]. فبالنسبة للشيء محل الوعد بالبيع فإنَّهُ يجوز تعيينهُ بأوصاف معلومة لأطراف الوعد تكفي لتحديد ذلك الشيء، وكذلك من الممكن تعيين الثمن بين الأطراف في المستقبل، مثال تحديد شخص خارج الوعد لتعيين الثمن، أو أن الثمن يتضمن العناصر اللازمة لتحديدهُ، وفي نهاية المطاف يجب أن يحدد الثمن، ويحدد الشيء الموعود به تعييناً كافياً[2].

ومثال ذلك: لو وقع الوعد بالبيع على منقول، فيجب تحديد نوع المبيع ووصفهُ وثمنهُ، وإذا انصب الوعد بالبيع على عقار، فإنه يجب أنْ يحدد المنزل، والحي الكائن فيه، ومساحتهُ، وعدد غرفه، وموقعهُ، وفي أي طابق يقع، والثمن الذي سوف يباع فيه[3].

والثمن في الوعد بالبيع يُعتبر كركن من الأركان الخاصة للوعد بالبيع، ويُعتبر من المسائل الجوهرية التي يجب بيانها في الوعد بالبيع[4]، فيجب أنْ يكون الثمن محدّداً في الوعد بالبيع باتفاق الطرفين، أو على الأقل أنْ يكون هذا الوعد متضمناً الأسس التي تجعله قابلاً للتحديد[5].

وفي حالة وجود غبن في الثمن أم لا، فيكون تحديدهُ في لحظة إبداء الرغبة باعتبار أن عقد البيع لا يبرم إلا في لحظة إبداء الرغبة من الموعود لهُ[6].

ويمكن للمحكمة أنْ تستخلص أنَّ إرادة الأطراف لم تتطابق بشأن ركن الثمن، وبالتالي فإنَّ الوعد بالبيع لا يتم لفقدهُ ركناً من الأركان الجوهرية وهي الثمن[7].

---

(1) مبارك، سعيد وحويش، طه الملا والفتلاوي، صاحب (د. ن). **الموجز في العقود المسماة**، الحياة المكتبة القانونية، بغداد، ص36.

(2) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص 154.

(3) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص127.

(4) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص127.

(5) مبارك وحويش والفتلاوي، **الموجز في العقود المسماة**، مرجع سابق، ص37.

(6) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص128–129.

(7) المرجع نفسه، ص129.

وفي المحصلة يجب أنْ يعين الثمن في الوعد بالبيع؛ لأنهُ من المسائل الجوهرية للوعد بالبيع، وبنقصانه يعتبر الوعد بالبيع ناقص، ولا يكون نافذاً.

**ب-المدة**

يجب أنْ تعين المدة في الوعد بالبيع، كما لزمت بذلك نصوص التشريعات القانونية سالفة الذكر(1)، وتحديد المدة التي على الموعود له خلالها استعمال حقه في الشراء أمر ضروري ومفيد للواعد، حتى لا يبقى تحت رحمة الموعود له مدة غير محدودة، فإذا لم تحدد المدة فإن الوعد يكون باطلاً؛ لاختلال ركن من أركانه، وحسناً فعل المشرِّع باشتراط المدة في الوعد بالبيع واعتبارها ركناً من أركان الوعد؛ وذلك لأن الواعد في وقت موافقته على إبرام الوعد لا يصح أنْ يبقى رضاءه قائماً إلى وقت غير معين، في تحديد تلك المدة وتعيينها يكون للواعد الحق في أنْ يسترد حريتهُ في التصرُّف لغير الموعود له، بانقضاء المدة التي تم تحديدها لإبداء الموعود لهُ رغبتهُ، فعندها يسقط الوعد بانتهاء المدة، ولولا هذا التحديد لأصبح الالتزام عبئاً ثقيلاً على الواعد؛ لأنهُ يعدُّ قيداً على حريتهُ في التصرُّف، وهذا القيد يُعتبر قيداً خطراً، فيجب أنْ يكون معلوم المدة(2).

ويجب الإشارة هنا إلى أنَّ تحديد المدة في الوعد بالبيع يجب أنْ يتم من طرف الواعد فقط، كما لا يمكن للمحكمة أنْ تكمل هذا الوعد بتحديدها مدة يستعمل عن طريقها الموعود لهُ حقهُ في إبداء رغبته في الشراء أو في البيع. ويعني ذلك أنَّه لا يصح أنْ يترك للقاضي تحديد مدة الوعد بالبيع أو الوعد بالشراء، إلا أنَّ تحديد المدة التي يجب على الموعود له أنْ يبدي رغبته فيها لا يشترط فيه أنْ يكون صريحاً، وإنما يجوز أنْ يكون ضمنياً، فيكون في مقدور القاضي أنْ يستخلص من الظروف المحيطة بالوعد، فيكون الوعد منعقداً ولا يحكم ببطلانه، ومثال للمدة الضمنية، قد يرد

---

(1) المادة (105) القانون المدني الأردني، والمادة (91) من القانون المدني العراقي.

(2) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص154-155.

الوعد بالبيع ضمن عقد الإيجار، فمن الممكن أنْ يستشف ضمناً أنَّ مدة الوعد بالبيع هي نفسها مدة عقد الإيجار؛ والسبب يعود في الغالب بمثل هذهِ الأحوال هو أنْ يكون قصد أطراف عقد الإيجار المؤجر والمستأجر من الوعد بالبيع إعطاء المستأجر رخصة في إلزام المؤجر ببيع العين المأجورة إليه، وذلك بانتهاء المدة في عقد الإيجار، وبشرط أنْ يبدي المستأجر رغبتهُ في الشراء باعتباره موعوداً له بالشراء، في حال عدم رغبته في تمديد عقد الإيجار والاستمرار في المأجور باعتباره مستأجراً.

أما إذا امتدت الإجارة بأنْ تم تمديد عقد الإيجار، فإنَّ مسألة امتداد مدة الوعد بالبيع وعدم امتدادها مسألة يعود في حسمها إلى نية الواعد، وإذا تبيَّن أنَّ الواعد والموعود لهُ قصدا إعطاء المستأجر فرصة الشراء ما دام المستأجر مستأجراً، فتمتد مدة الوعد بالبيع تبعاً لامتداد مدة الإيجار، وإلا فإن مدة الوعد تعتبر مقتصرة على مدة الإيجار الأصلية؛ وذلك لاعتبار مصلحة الملتزم بالوعد هو المؤجر؛ لأنَّهُ هو المدين والشك يُفسَّر لمصلحته، ويترك للقاضي الحق عند اختلاف الواعد والموعود لهُ، ولم يعرف حقيقة قصدهما في بيان المدة للوعد، سلطة تقديرية في تحديد المدة المتفق عليها من قبل الطرفين، هي المدة المعقولة، وله أيضاً الحق في تحديدها.

ويمكن القول في كل الأحوال، أنَّه إذا لم يتضمَّن الوعد بالبيع تحديداً للمدة التي يجب أنْ يبدي الموعود لهُ فيها رغبتهُ، ويمكن استخلاصها بأي وسيلة، فإنَّ الوعد بالبيع يكون باطلاً؛ وذلك لتخلف أحد أركان انعقادهُ وهي المدة. [1]

**ج- الشكلية:**

الأصل أنَّ الوعد بالبيع هو: عقد رضائي، فلا يستلزم لوجوده شكل معين شأنه شأن التصرفات الأخرى، لكن القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي استلزما للوعد بالبيع شكلية

---

([1]) نفس المرجع,ص 156.

معينة[1]، إذا كان العقد المراد إبرامه شكلياً، حيث يجب أنْ يصاغ الوعد المتعلق به في الشكل المطلوب كذلك، وفيما يلي يتم تفصيل الشكلية للوعد بالبيع للعقار (التسجيل) بصورة أوسع بالنسبة للقانونين الأردني والعراقي؛ إذ إنَّ القانون الأردني اتخذ شكلية معينة للوعد بالبيع العقاري، لكن ليس على جميع العقارات، وإنما الأرض التي تمت التسوية فيها، والشقق في قانون تسوية المياه والأرضي الأردني. أما القانون العراقي فلم يتوسَّع في الشكلية، وإنما اشترط القانون تسجيل البيع في الدائرة المختصة في نص المادة (508) التي نصت على أن "بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون". وفيمايلي تفصيل هذه الشكلية بالنسبة للقانون الأردني أولاً:

بالنسبة للقانون الأردني، يجب تسجيل هذا الوعد في الدائرة المختصة، وهي دائرة تسجيل الأراضي، والسؤال هنا يدور حول: هل أنَّ جميع الوعود التي ترد على العقارات تسجل في الدائرة المختصة حسب القانون الأردني، أم أنَّهُ هناك استثناءات؟ وبهذا الصدد، أشار الأستاذ محمد الزعبي إلى أن الأصل أنَّ المشرِّع الأردني نص في المادة (105) من القانون المدني سالفة الذكر قد أجاز الوعد بإبرام عقد معين في المستقبل، وهذا الجواز ينطبق على الأموال المنقولة وغير المنقولة بصورة عامة من دون تحديد معين للعقار فقط، ولكن ونفس المادة نصَّتْ على أنَّه لو استلزم القانون شكلية معينة في القانون يجب مراعاة هذا الشكل في الوعد بإبرام العقد، وهذا القيد يتعلق أساساً بالعقارات، ولكن يمكن أنْ يمتد للمنقولات التي تحتاج إلى التسجيل لانتقال ملكيتها[2]، ونصَّتْ المادة (106) من نفس القانون بأنه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر

---

(1) تنص المادة (2/105) من القانون المدني الأردني أنه: "وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاتهُ أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد". ويقابل هذا النص في القانون المدني العراقي المادة (91/ 2).

(2) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص131.

طالباً تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة للعقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد"، ونصّ المادة المذكورة يتعلق بالوعد بالبيع العقاري، وإن كان يمتد لبعض المنقولات التي تحتاج إلى التسجيل لانتقال ملكيتها[1].

وقد أكدت هذا الحكم كثير من قرارات محكمة التمييز الأردنية، والتي كان مفادها: (أنَّ التعهد بذهاب المالك إلى الدائرة المختصَّة، وتسجيل المبيع باسم المتعهد إليه عمل جائز قانوناً؛ لأنهُ تعهد باتباع حكم القانون الذي يوجب إجراء البيع في دائرة التسجيل، لكن هذا التعهد لا يلزمه بإتمام البيع، والتسجيل، ونقل الملكية العقارية، بل يمكنهُ الرجوع عن هذا التعهد، لكن هذا الرجوع يرتِّب عليه مسؤولية وهي المطالبة بالعطل والضرر).

وجاء في قرار آخر لمحكمة التميز الأردنية, والتي كان مفادها: " تبين أن العقد الذي يحكم العلاقة بين الطرفين هو عقد رسمي منظم من مديرية تسجيل أراضي عمان الشرقية ومسجل برقم 1\88 ماركا بتاريخ 10\8\1988 يتضمن الأتفاق بين الطرفين على وعد من المدعي عليه المميز بإبرام عقد بيع حصتهُ بعد أفرازها في البناء المنشأ على القطعة رقم 476 من حوض ماركا رقم (5)

(1) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص131. انظر أيضاً: الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، فقد فسَّر نصّ المادة (106) على أنها تشمل الشيء الموعود به عقار كان أو منقول، ولا تقتصر على الأشياء التي تستلزم تسجيل التصرُّف الوارد عليها، مثل: العقارات، أو المنقول، فإذا تصرف الواعد بالعقار الموعود به للمشتري بموجب الوعد بالبيع، ولم يصرح الموعد له رغبتهُ في الشراء، فإن أحكام الوعد لا تطبق؛ لأن الموعود لهُ أهمل رغبتهُ في الشراء. أما إذا أبدى الموعود لهُ رغبتهُ بالشراء، فالحكم يختلف، ويمكن للموعود لهُ أنْ يمنع الواعد بالتصرف بالعقار، وذلك وفقاً للوعد بالبيع المبرم بين الواعد والموعود لهُ، وإذا تصرف الواعد بالعقار، فإنه يكون هنا مسؤول بدفع التعويض جراء تصرفه بالعين محل الوعد بالبيع، استناداً إلى المسؤولية العقدية.

بمقدار النصف بثمن مقداره ثلاثون الف دينار دفع منها سلفاً خمسة الألف دينار على سبيل العربون على أن يتم الفراغ خلال أربعة أشهر من تاريخه.))".([1])

ولا بد الأشارة إلى أن المنع الوارد في نص المادة (1149) من القانون المدني الأردني، وما ذكرت محكمة التمييز الأردنية من قرارات، كان يشمل الأراضي والشقق فيسمى عقد بيع على الخريطة لحين صدور قانون ملكية الطوابق، والشقق رقم (54) لسنة 1985 المعدَّل، حيث جاء في نص المادة (20/أ) بعد التعديل: "إن الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحداهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية[2] فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين في حال توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة، ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه".[3] وكذلك نصَّتْ المادة (20/ج) من قانون ملكية الطوابق والشقق على أنه: "بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة"، أنه بعد

---

([1]) تمميز حقوق عامة, 92\667, مجلة نقابة الحامين, سنة (1993), ص 811.

(2) يُقصد بالتسوية: تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أي حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل، نقلاً عن: الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص 240.

(3) تمييز حقوق 82\58 سنة 1958، ص413، وتمييز حقوق 63/325 سنة 1964، ص86، وتمييز حقوق 71/18سنة 1971، ص369، وتمييز حقوق 75/231سنة 1976، ص548، وتمييز حقوق 77/311 سنة 1978، ص530، وتمييز حقوق 78/196 سنة 1978، ص1248، وتمييز حقوق 83/166 سنة 1983، ص1270، أشار اليها : الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص132، هامش1. انظر أيضاً: تمييز حقوق 2006/1576 سنة 2003 مجلة النقابة.

تنفيذ الوعد بالبيع وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم المقررة قانونياً[1].

ويتضح من نصوص القانون أعلاه أنَّ الوعد بالبيع للعقار الذي يقع على البنايات أو الشقق يكون ملزماً ويجب تنفيذه، وتسجله في الدائرة المختصة، بعكس الوعد الذي يتم على أرض, والذي لا يعتبر ملزماً ويعطي الحق بالتعويض عند الرجوع عنهُ, والقانون يشترط أنْ يقع الوعد بالبيع العقاري على شقة، أو طابق، أو بناية، لم يباشر بإنشائها أو كانت قيد الإنشاء، ولكن بشرط أنْ تكون جميع ما ذكر أراضي تمت التسوية فيها استناداً إلى نصِّ المادة (20/أ)، وأنْ يتم التوثيق في دائرة التسجيل العقاري ضمن اختصاصها المكاني، وأنْ يتضمن الاتفاق وصف كامل للعقار، وتحديد الثمن المتفق عليه بين الأطراف، وتحديد المدة المتفق عليها، فإذا توافرت جميع الشروط المذكورة، فيتم نقل ملكية العقار موضوع الوعد بعد طلب جديد يقدّم إلى دائرة التسجيل العقاري، وذلك بعد استيفاء الرسوم المقررة.

وفي حالة نكول أحد الأطراف عن تنفيذ التزامه في الوعد، فإن حكم القاضي يقوم مقام الالتزام، ويأمر القاضي بنقل ملكية الشقة المتَّفق عليها في الوعد، أو التعويض المادي على من يخالفها[2].

وبعد اطلاع الباحث على إجراءات دائرة التسجيل الأراضي، فقد لاحظ أن دائرة التسجيل في المملكة الأردنية الهاشمية تقوم بإجراءات عديدة لتسجيل الوعد بالبيع العقاري، ففي بداية الأمر عند تسجيل الوعد بالبيع العقاري، فإنَّهُ يجب تقديم طلب إلى دائرة التسجيل، وبعد أنْ يتم ملء الطلب المقدَّم إلى الدائرة المختصَّة تبدأ دائرة التسجيل بإعطاء الأطراف عقد الوعد بالبيع وبالشراء

---

(1) قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968 وتعديلاته.

(2) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص133.

(المتبادل)، والذي يكون بشكلية معينة سوف نوضحها في صفحة الملاحق، وبعد ملء هذهِ الاستمارة من قبل موظَّف دائرة التسجيل واستيفاء رسوم الوعد بالبيع المقررة من قبل الدائرة، يصبح عقداً أبتدائياً ملزم لأطرافه لا يمكن الرجوع عنه من قبل أحد الأطراف من خلال ورقة رسمية تصدر من دائرة تسجيل الأراضي، وأيضاً موجودة هذهِ الورقة في قائمة الملاحق فيما بعد. ومن الجدير بالذكر أن الرسم الذي تستوفيه دائرة تسجيل الأرضي لعقد الوعد بالبيع هي خمسة دنانير وذلك وفقاً لنص المادة (20 \ هـ) من قانون ملكية الطوابق والشقق ونصها " يستوفى رسم مقداره خمسة دنانير مهما كانت قيمة العقار عند توثيق الاتفاق لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة" وهنا تختلف رسوم الوعد بالبيع للعقار عن رسم البيع الذي قيمتهُ (5%) من قيمة العقار.

وبعد أستيفاء الرسم المقرر لعقد الوعد بالبيع يصدر من الدائرة المختصة ورقة رسمية تسمى(عقد الوعد بالبيع), ويحتوي عقد الوعد بالبيع على وصف دقيق للعقار محل الوعد بالبيع, وبحضور الواعد والموعود لهُ وبحضور شاهدين وينظم العقد من قبل الموظف المختص ويضاف توقيع الواعد والموعود لهُ والمبلغ المتفق عليه مع المدة المتفق عليها بين الأطرافويقيد في الدائرة المختصة .

**أما ما يخص القانون العراقي:**

لم يتضمن شكلية معينة للوعد بالبيع للعقار، وإنما اكتفى بتنظيم النظرية العامة للتعاقد حسب نصّ المادة (91) من القانون المدني سالفة الذكر؛ وسبب عدم تسجيل الوعد بالبيع في دائرة التسجيل العقاري، كما أشار إلى ذلك الأستاذ مصطفى مجيد فأشار الفقه "أنَّ الوعد بالبيع بالنسبة لأحكام القانون المدني العراقي لا يرتب حق عيني للموعود لهُ، وأنَّ دائرة التسجيل العقاري في العراق مختصَّة بتسجيل التصرفات العقارية الواردة على الحقوق العينية والتبعية، وانتقال هذهِ

الحقوق إلى الخلف العام"[1]. وبالتالي فإن تسجيل الوعد بالبيع للعقار باعتبارها من الحقوق الشخصية لا يدخل من ضمن اختصاص دائرة التسجيل العقاري، وأيضاً ليس للتسجيل الاحتياطي حكم في قانون التسجيل العقاري.

وقد ذكرت تبريرات أخرى لعدم تسجيل الوعد بالبيع للعقار في دائرة التسجيل العقاري في القانون العراقي، ومن هذهِ التبريرات[2]، أنَّ هذا التسجيل لا يشكِّل قيداً على الواعد في التصرف بالعقار، فإنه يبقى مالكاً للعقار، وله أنْ يتصرف به بإيجاره أو هبتهُ كيفما يشاء، وأي تصرف يقوم به الواعد يعتبر رجوع من البيع، ويزيل أثر التسجيل أو تتعرض عملية البيع للنقص[3].

والسبب الآخر يتمثَّل في أنَّ الوعد بالبيع للعقار من الحقوق الشخصية، فإنه لا يمنح لأصحابهُ حق التتبع والأولوية، وعليه لا يجوز للموعود له أن يحول حقه الناشئ عن الوعد بالبيع في ذمة الواعد إلى محال له وفقاً لقواعد حوالة الحق؛ لأنَّ طبيعة الحق تحول دون ذلك، وكذلك فإنَّ الوعد بالبيع يسقط بوفاة الواعد أو الموعود له، مما يعرّض التسجيل للنقص[4].

ويضاف إلى الأسباب أعلاه سبب آخر، وهو: أنَّ الواعد يتحمَّل وحده تبعة الهلاك للعقار خلال مدة الوعد، وإذا نزعت ملكية العقار للمنفعة العامة كان التعويض للواعد، وليس للموعود له.

(1) نص المادة (2) من القانون التسجيل العقاري العراقي تنص: "تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذهِ إلى الخلف العام".

(2) مجيد، **شرح قانون التسجيل العقاري العراقي**، مرجع سابق، ج3، ص24.

(3) المرجع نفسه، ص24.

(4) المرجع نفسه، ص24.

وكذلك أن الموانع التصرفية التي ترد على العقار خلال مدة الوعد التي تحول دون إتمام عقد البيع يتحمل الواعد وحدهُ تبعتها دون أن يتمكَّن الموعود لهُ من الاحتجاج بعدم شرعية تلك التصرفات، أو منع إجرائها ليحقِّق لنفسهِ إتمام البيع عند رغبته في الشراء خلال مدة الوعد(1).

ويتبيَّن من كلِّ ما تقدَّم من أسباب أعلاه أنَّ تسجيل الوعد بالبيع للعقار في السجل العقاري بالعراق لا يحمي حقوق الموعود لهُ، في حين يعطي القانون للسجل العقاري في نظام التسجيل العيني قوة إثبات مطلقة، ويعتبر أساساً لإثبات الحقوق المسجلة فيه حجة على الناس كافة، وهذا ما أكدتهُ نص المادة (1/10) من قانون التسجيل العقاري(2)؛ لذلك فإن تسجيل الوعد بالبيع في دائرة التسجيل العقاري يخالف الهدف الأساسي للتسجيل العقاري، الذي وجد لحماية الحقوق الناشئة عن التصرفات التي ترد على العقارات، مما جعل المشرِّع يذهب إلى عدم الأخذ بأحكام الوعد بالبيع للعقار، والنصّ عليه في القانون على تسجيل مثل هذهِ الوعود(3).

وكما قدَّمنا حسب القانون العراقي فإن الوعد بالبيع حسب نصّ المادة (91) يجب أنْ يتّخذ شكلية معينة، ويجب أنْ يسجل في الدائرة المختصَّة، كما هو الحال في دائرة الأراضي الأردنية، لكن دوائر التسجيل العقاري تمتنع من تسجيل مثل هكذا وعود؛ لأنها غير منظمة، وكل ما هو خارج الدائرة المختصَّة ولم يصادق عليه من قبلها يعتبر باطلاً، وبالتالي فإنَّ الوعد بالبيع للعقار، إذا لم يتخذ شكلاً معيناً في دائرة التسجل العقاري، فإنَّهُ يُعتبر باطلاً، ولكن يرى الباحث أنَّ دائرة

---

(1) مجيد، **شرح قانون التسجيل العقاري العراقي**، مرجع سابق، ص24-25.

(2) تنصُّ المادة (10) من قانون التسجيل العقاري على أنه: "1- تعتمد السجلات الدائمية وسجلات التأمينات العينية وصورها المصدقة وسنداتها أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتُعتبر حجة على الناس كافة بما دوّن بها ما لم يطعن فيها بالتزوير ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها".

(3) مجيد، **شرح قانون التسجيل العقاري العراقي**، مرجع سابق، ص25.

التسجيل العقاري ملزمة بتسجيل الوعد بالبيع؛ لأنَّه منصوص على أحكامه في القانون المدني العراقي وفق المادة (91) سابقة الذكر.

وقد لاحظنا أنَّ عدم تسجيل الوعد بالبيع للعقار في القانون العراقي يرجع إلى نصِّ المادة (2) التي تنصُّ على: "تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذا إلى الخلف العام". وبما أنَّ الوعد بالبيع يدخل من ضمن التصرفات الإرادية، أي أنَّه لا يدخل من ضمن التصرفات العقارية إذاً تمتنع دائرة الطابو من تسجيل الوعد بالبيع، لكن جميع ما ذكر من مبرِّرات في قانون التسجيل العقاري العراقي هي مبرِّرات غير كافية؛ لعدم اتخاذ شكلية معينة للوعد بالبيع وعدم تسجيل هذا الوعد.

أما إذا لم يسجل الوعد بالبيع للعقار في الدائرة المختصَّة فإنَّ الموعود له لا يستطيع أنْ يطالب بحق عيني على العقار بمجرد إعلانه الرغبة، ولا يجوز استصدار حكم من المحكمة بهذا الخصوص، غير أنه إذا ما امتنع الموعود له على هذا الحق فأنهُ يمكن أن يسترد ما دفع، فلا يمكن أنْ يقال: أنَّ الوعد بالبيع للعقار خالياً من الأثر القانوني لعدم تسجيله. ويمكن القول: أنَّ الوعد بالبيع للعقار، إذا لم يسجل في الدائرة المختصَّة، يجوز أنْ ينشئ التزامات شخصية في ذمة الواعد، وإذا لم يقم الواعد بنقل الملكية، يمكن للموعود له أنْ يقيم دعوى المسؤولية العقدية، ويمكن بموجبها أنْ يحصل على تعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الامتناع[1].

---

(1) الصراف، عباس حسن (1956). **شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي**، د. ط، مطبعة الأهالي، بغداد، ص60.

# الفصل الثالث

## الطبيعة القانونية للوعد بالبيع وتمييزه عن ما يشتبه به

إن من أهم الأمور التي تثير الخلافات الفقهية تحديد الطبيعة القانونية لنظام قانوني معين، ومن بين هذه الأنظمة الوعد بالبيع، واعتبر بعض الفقه طبيعة قانونية مختلفة للوعد بالبيع، وهنا يثور التساؤل كون أنَّ هذه هي الطبيعة القانونية للوعد بالبيع، وما هي الطبيعة القانونية لهُ؟ وسنحاول الإجابة على هذهِ الآراء الفقهية، ففي المبحث الأول سوف نخوض في الخلافات الفقهية؛ لتحديد طبيعة الوعد بالبيع، وسوف يقوم الباحث في تفصيل الاختلافات الفقهية، وبالإجابة على هذهِ الاختلافات في ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الأول منها: كون الوعد بالبيع ليس بيع معلق على شرط، ونبحث في الثاني: الرأي القائل بأنَّ الوعد بالبيع ليس عقد ابتدائي، وفي المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للوعد بالبيع كونه إيجاب ملزم. أما المبحث الثاني سوف نقوم بتمييز الوعد عن ما يشتبه به من تصرفات قانونية، وهي في المطلب الأول: الوعد بالبيع وتمييزه عن العربون، والمطلب الثاني: الوعد بالبيع وتمييزه عن المفاوضات، والمطلب الثالث: الوعد بالبيع وتمييزه عن التعهد عن الغير.

## المبحث الأول

## تحديد الطبيعة القانونية للوعد بالبيع

لا يختلف الوعد بالبيع للعقار عن الوعد بالبيع للمنقول، فمن حيث الطبيعة القانونية للوعد بالبيع هي واحدة إيجاب ملزم، ولا يوجد اختلاف بين الوعد بالبيع للعقار أو المنقول؛ لذلك سوف نقوم بدراسة الوعد بالبيع بصورة عامة من حيث العقار والمنقول, ولكن الأختلاف يكون فقط من حيث أن العقار يستلزم التسجيل في الدائرة المختصة كما هو الحال في التشريع الأردني.

وأنَّ هناك اختلاط في تحديد طبيعة الوعد بالبيع، فجانب اعتبر الوعد بالبيع بيعاً معلَّق على شرط واقف، والجانب الآخر الذي اعتبر الوعد بالبيع عقداً ابتدائي، أما الرأي الأخير وهو صورة الوعد بالبيع الصحيحة كونه إيجاب ملزم لإبرام عقد مستقبلي، وفي ما يلي تفصيل ذلك:

### المطلب الأول

### الوعد بالبيع ليس بيعاً معلَّقاً على شرط واقف

ثمة رأي يذهب إلى اعتبار "الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد على أنهُ بيع معلَّق على شرط على شرط واقف، وهو إبداء الرغبة خلال المدة المتَّفق عليها. وبناءً عليه فإنَّ تحقّق الشرط يعني انعقاد البيع من تاريخ إبرام الوعد بالبيع، وذلك إعمالاً للأثر الرجعي للشرط. وهذا الشرط صحيح؛ لأنه يتوقَّف على إرادة الموعود له، أي الدائن بالوعد وليس المدين، ومن ثم لا يعتبر شرطاً إرادياً محضاً"[(1)].

وهذا التصوُّر واجه رفضاً في الفقه؛ لأنَّ إبداء الرغبة لا يمكن أن يُعتبر من قبيل الشرط، ولا يقوم بدوره إطلاقاً، ولأنَّ الشرط وصف من أوصاف الالتزام، ويمكن أن يوجد الالتزام أو العقد بدون وجود

---

(1) أشار إليه: الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص121.

أوصاف معينة. ولهذا، فإن الواقعة التي يتحقَّق بها الشرط يجب أنْ تكون خارجة من العقد، ولا تكون من العناصر الأساسية في العقد، وعلى هذا فإن إبداء الموعود لهُ لرغبته لا يمكن أنْ تُعتبر الرغبة شرط واقف لعقد البيع، بل هو عنصر أساسي من عناصر العقد، وكذلك يضاف إليه أنَّ إبداء الرغبة لا يسري بأثر رجعي؛ ولذلك لا يمكن اعتبارهُ شرطاً واقفاً، وتبقى نظرية الشرط الواقف بعيدة عن إبداء الرغبة التي هي أساس الوعد بالبيع(1).

والواقع أنَّهُ منذ قبول الوعد فإنَّهُ ينشأ بين الطرفين علاقة قانونية مستقلة عن البيع الموعود بإتمامهِ من جهة، وعن مجرد الإيجاب بالتعاقد الصادر من الواعد من جهة أخرى. ولهذا يصف الفقه المعاصر حق الموعود له بأنه حق خيار، فلا يخفى أنَّ الموعود له لم يقبل إلا الوعد بالبيع ولم يقبل بعد البيع، لهذا لا يتصوّر وجود بيع بشرط أو لأجل بأي حال من الأحوال(2).

وبالتالي: يتضح مما تقدَّم بأنَّهُ لا يمكن اعتبار الوعد بالبيع كونهُ بيع معلَّق على شرط واقف.

## المطلب الثاني

## الوعد بالبيع ليس عقداً ابتدائياً

كثير ما يلجأ الأشخاص إلى إبرام عقود بيع ابتدائية وخاصةً في البيوع العقارية، وذلك قبل البيع النهائي، وكثير ما يحدث خلط بين الوعد بالبيع من جانب واحد وبين العقد الابتدائي، ولذلك وجب علينا التمييز بين الوعد بالبيع والعقد الابتدائي، أو ما يسمى بالوعد الملزم للجانبين.

---

(1) أشار الى هذا الاعتراض: الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص121.

(2) المرجع نفسه، ص122. (وفي هذا الاتجاه لاحظ الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص152).

**تعريف العقد الابتدائي (الملزم للجانبين)[1]:**

يرى الأستاذ السنهوري أنها هي: الصورة الصحيحة للبيع الابتدائي، وقد اقتصرها الفقيه في الوعد بالتعاقد بصورة عامة، فجعل الوعد بالتعاقد المتبادل الملزم للجانبين، والعقد الابتدائي شيئاً واحداً[2]. ومثال على العقد الأبتدائي : يلتزم صاحب الدار ببيع الدار إلى طرف آخر, وفي نفس الوقت يلتزم الطرف الآخر بشراء الدار منهُ.

ويأتي بَعَدَ البيع الابتدائي بيعٌ نهائي، يُبْرَم بعد حلول الوقت المتَّفق عليه في العقد بين الأطراف، والسبب في إنشاء هذا الوعد تعود إلى اعتبارات عملية، ومنها: قد يرغب الطرفان بإبرام بيع تام، وسمياه بالوعد؛ لأنهما يعتبران هذا البيع التام ليس هو البيع النهائي، فقد يريد المشتري بعد أنْ قُيِّد البائع بالبيع، وتقيَّد هو بالشراء، أنْ يبحث عن حالة الدار من حيث ترتيب حقوق وتكاليف على الدار، فإذا رآها خالية من التكاليف قام باستبدال الوعد بالبيع إلى بيع نهائي، أو قد يقوم بفسخ العقد حسب رغبته، أو قد يكون السبب عدم توفُّر الثمن لدى المشتري إلى حين أن يتيسر عليه توفير الثمن خلال مدة زمنية متَّفق عليها بين الأطراف، فيقوم الأطراف بعقد بيعاً ابتدائياً (الوعد بالبيع الملزم للجانبين)[3].

---

(1) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص122.

(2) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج1، ص237 -274.

(3) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج4، ص78-79.

وهذه الصورة، هي: الصورة الحقيقة للوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين، وهي ما تسمى الوعد بالبيع الابتدائي[1].

أما الوعد بالبيع فهو ملزم لجانب واحد الذي لا ينشئ التزاماً إلا في جانب واحد، فيكون هذا الطرف مديناً غير دائن، ويكون الطرف الآخر دائن غير مدين، والوعد بالبيع هو إيجاب ملزم.

والتمييز بين الوعد بالبيع والعقد الابتدائي من حيث: أنَّ حدوث الموت، أو فقد الأهلية، يؤدي إلى سقوط الإيجاب الملزم في الوعد بالبيع، إذا كان بين حاضرين. أما في العقد الابتدائي، فإن الموت، أو فقد الأهلية، لا يؤدي إلى سقوط الوعد، وتكون التركة أو القيم الذي تنصبهُ المحكمة ملزمين بتنفيذ الوعد، فصاحب المصنع الذي حصل على وعد من صاحب الأرض المجاورة لمصنعه ببيعه الأرض إذا احتاج إليها خلال مدة معينة يتمتع بحق شخصي لتملك الأرض، فإذا مات صاحب الأرض أو فقد أهليته بعد الوعد، فإن ذلك لا يؤثر على حق صاحب المصنع في تملكها، ويستطيع أنْ يتملكها من التركة في حالة الوفاة، ويلزم القيم في حالة فقدان الأهلية على القيام بالإجراءات اللازمة في الدائرة المختصَّة لنقل ملكيتها إليه[2].

وبالعكس إذا مات الموعود له في الوعد بالبيع، فإن حقه في إبرام العقد النهائي ينتقل إلى الورثة، إلا أنْ تكون شخصيتهُ محل اعتبار، أما إذا مات الموجب له في الإيجاب الملزم قبل القبول، فإن الإيجاب يسقط ولا ينتقل حقه في القبول إلى ورثته[3].

---

(1) المرجع نفسه، ص82. انظر أيضاً: العامري، **الوجيز في شرح العقود المسماة**، مرجع سابق، ص50، حيث ذكر بما أن اتجهت نية المتعاقدين إلى إنشاء الالتزام في ذمتهما بإبرام عقد بيع نهائي في المستقبل، إذا طلب أحدهما ذلك قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

(2) الحكيم، **الوسيط في نظرية العقد**، مرجع سابق، ص201.

(3) الحكيم، **الوسيط في نظرية العقد**، مرجع سابق، ص201.

حيث إنَّ إثبات الوعد يكون عادة أسهل من إثبات الإيجاب الملزم، ويكون عادة مقترن بمدة أطول من المدة المقترن بها الإيجاب الملزم.

وبالتالي، فإنَّ الوعد بالبيع من جانب واحد يختلف عن العقد الابتدائي، كون الوعد الملزم لجانب واحد هو إيجاب ملزم يلتزم به طرف دون الآخر، أما العقد الابتدائي فإنه عقد ملزم للجانبين يلتزم الأول بالبيع والآخر بالشراء خلال المدة المقرَّرة.

## المطلب الثالث

## الوعد بالبيع إيجاباً ملزم

الإيجاب الملزم، إذا صدر باتاً وحدَّد الموجب المدة التي يجب على الطرف الآخر أنْ يقبل أو يرفض خلالها هذا الإيجاب، ولذلك يكون ملتزماً بإيجابه، ولا يمكن له الرجوع فيه إلى حين انتهاء المدة المحدَّدة، ولكن هذا الإيجاب يسقط بمجرد انتهاء المدة التي حدَّدها الموجب، دون صدور أي قبول من الطرف الآخر، وكذلك يسقط هذا الإيجاب برفض الموجب له، حتى وإنْ لم تسقط المدة(1).

فإنَّ الوعد الموعود إبرامه لا يتم إلا إذا صادف الوعد رغبة تصدر من الموعود له، ومن حيث إنَّ المدة في الوعد بالبيع تلعب دوراً مؤثراً في إحداث الآثار المترتبة على إتمام الوعد بالبيع، فإذا رجع الواعد بالبيع في وعده خلال المدة التي حدِّدت بين الطرفين، أو رجوع الواعد عن وعده لا يمنعان من إتمام الوعد، وإذا أبدى الموعود له رغبته في إتمام الوعد بالبيع خلال المدة المحدَّدة بين

(1) الحسن، مالك دوهان (1971)، **شرح القانون المدني، النظرية العامة في الالتزام**، ج1، في مصادر الالتزام، دار الطبع والنشر الأهلية، بغداد، 130-132.

الأطراف[1]، أي: أنَّ الواعد يبقى ملزماً بوعده ما دام المدة المتَّفق عليها في الوعد بالبيع، لم تنقضِ بعد، كما أنَّ في حالة عدم صدور قبول من قبل الواعد له خلال المدة المحدَّدة، فإن الواعد يكون غير ملتزم ويسقط الوعد[2].

ولا يقع إعلان الإرادة بأثر رجعي، بل ينتج أثره في الوقت الذي صدرت فيه إرادة الموعود له، فيبقى الشيء المتعاقد عليه مستقبلاً، على ملك صاحبه المتمثِّل (الواعد) في الوعد بالبيع، أما في حالة هلاك الشيء، فإنه يهلك على صاحبه؛ لأنه يبقى هو المالك، ويضاف أيضاً أن ينشأ للطرف الآخر الموعود له، حقاً شخصياً في إبرام العقد، وتملك الشيء إذا أراد، ولا يترتَّب انتقال ملكية الشيء إلى الطرف الآخر، ويجوز للواعد التصرُّف بالشيء، ويعتبر تصرفه صحيح ونافذ بحق الموعود له، ولكن في حالة إعلان الموعود له الرغبة في التملك قبل انتهاء المدة وعدم مقدرة الواعد على تنفيذ التزامه؛ لأنَّه قد تصرَّف في الشيء محل الالتزام، فإنه يؤدي إلى تحقُّق مسؤولية الواعد العقدية وجزاء المسؤولية العقدية هو دفع التعويض للطرف الآخر، إذا كان موعوداً له[3].

---

(1) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص315.

(2) الحكيم، **الوسيط في نظرية العقد**، مرجع سابق، ص262-263.

(3) الحكيم، **الوسيط في نظرية العقد**، مرجع سابق، ص262-263.

## المبحث الثاني

## تمييز الوعد بالبيع عن ما يشتبه به من أوضاع قانونية

لأجل أنْ نوضح صورة الوعد بالبيع ونقف على ماهيته بصورة واضحة، فإن الباحث سيتناول في هذا المبحث تمييز الوعد بالبيع عن ما يشتبه به من أوضاع قانونية، وذلك في ثلاثة مطالب، وسيبحث في المطلب الأول منها: تمييز الوعد بالبيع عن العربون، وكما سيقوم في المطلب الثاني: بتمييزه عن المفاوضات، وفي المطلب الثالث: تمييز الوعد بالبيع عن التعهد عن الغير، وكالآتي:

### المطلب الاول

### تمييز الوعد بالبيع عن العربون

قبل البدء في توضيح أوجه التشابه والاختلاف بين الوعد بالبيع والعربون، كونهما من النظام القانوني، ويقترن الوعد بالبيع في أغلب الأحيان بالعربون، فهنا نصبح أمام خلط بين النظامين؛ ولذلك وجب أنْ يشرح الباحث ماهية العربون بصورة مختصرة ليتسنى له البدء بالتمييز بين النظامين.

فيعرِّف العربون بأنه: مبلغ من المال قد يكون نقداً أو منقولاً من نوع آخر، يقوم بدفعه أحد المتعاقدين، للمتعاقد الآخر وقت التعاقد[1]، ويعتبر دفع العربون دليل على أنَّ العقد أصبح باتاً ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك، حسب ما جاء في المادة (1/92) من القانون المدني العراقي، حيث نصَّتْ على: "يعتبر دفع العربون دليل على أن العقد أصبح بات لا يجوز العدول عنه، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك"، وتكون الغاية من دفع العربون، حفظ الحق للمتعاقدين في العدول عن

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج1، ص276.

العقد، بأن يدفع من يريد العدول قدر هذا العربون للمتعاقد الآخر، فإذا عدل من دفع العربون، فلا يمكنه استرداده، واذا عدل من قبضه ألزم بردّه مضاعفاً، هذا ما جاءت به المادة (2/92) من القانون المدني العراقي التي نصَّت على: "فإذا اتفق المتعاقدان على أنَّ العربون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول، فإن عدل من دفع العربون وجب عليه تركه وإنْ عدل من قبضه ردَّه مضاعفاً"، وهذا ما جاء به القانون المدني الأردني أيضاً في المادة (2/107)، أو أنْ يكون من دفعه تأكيد العقد والبت فيه – أي: أنَّه يصبح باتاً لا يجوز الرجوع عنه – عن طريق البدء في تنفيذه بدفع العربون، أي: اعتبار دفع العربون تنفيذاً جزئياً من قبل دافعه، أما القانون المدني الأردني فقد اختلف مع القانون المدني العراقي في هذه الجزئية، فالقانون المدني العراقي اعتبر أنَّ الغرض من دفع العربون، هو: تأكيد العقد والبت فيه، كما قام الباحث بذكره في المادة (92)، أما القانون المدني الأردني فقد ذهب إلى أنَّ الغرض من دفع العربون، هو: الحق في العدول، وقد نصَّتْ على ذلك المادة (1/107) من القانون المدني الأردني بأنه: "دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أنَّ لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك"، إلا أنَّ كل ذلك قابل لإثبات العكس، فإذا تبيَّن من اتفاق المتعاقدين أو من الظروف أنَّ المقصود من العربون، هو: غير ما يؤخذ من دلالته المفروضة قانوناً، يجب في ذلك الوقوف عند إرادة المتعاقدان[1].

ومن الجدير بالذكر أن العربون في البيوع العقارية من المعلوم أن بيع أي عقار تمت التسوية فيه خارج الدائرة المختصة يعتبر باطلاً وذلك أستناداً إلى نص المادة (3\16) من قانون تسوية الأراضي والمياه, والباطل لا يرتب أثرا قانونياً, وبالتالي فإن المبلغ الذي يدفع عربونا على

---

(1) الحكيم، **الوسيط في نظرية العقد**، مرجع سابق، ص 202.

بيع عقاري خارج الدائرة المختصة على أرض تمت التسوية فيها, لا يمكن إن يطبق عليها نص المادة (107) بخصوص أن من يعدل عن الأتفاق يفقد العربون إذا كان قد دفعه, وإذا عدل من قبضه رده ورد ضعفهُ. ولكن يستطيع من عدل أن يسترد ما دفعهُ و إذا كان من عدل هو القابض فلا يرد إلا ماقبض ولا يرد معه مثله . اذاً في حال تطبيق نص المادة (107) فيجب ان يكون تطبيقها بخصوص عقد بيع صحيح لا باطل, وعقد البيع العقاري الذي يكون خارج الدائرة المختصة لا يكون صحيحاً بل يكون باطلاً, وفي هذا الخصوص ذهبت محكمة التميز الأردنية بكثير من قراراتها ([1]) حيث ذهبت محكمة التمييز إلى ان" يتضح من نص المادة 107من القانون المدني الأردني المتعلقة بمصير العربون في حالة العدول عن العقد أن الشارع قد قصد في هذهِ المادة العقد الذي توافرت فيه أركان أنعقاده ولم يقصد العقد الباطل لأن حق العدول عن العقد الباطل متاح للفريقين دون أشتراط ذلك فيه. وحيث أن عقد العقار الذي تمت التسوية فيه خارج دائرة التسجيل يُعتبر باطلاً ولا يجوز لأي محكمة سماع الأدعاء به عملاً بالمادة (3) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة والمادة (1448) من القانون المدني, فأن أحكام المادة (107) من القانون المدني لا تنطبق على هذا البيع ". ([2])

([1]) تميز حقوق 156\78 لسنة 1978, ص 1249 . راجع ايضاً تمييز حقوق 319\90 لسنة 1981, تمييز حقوق 393\82 لسنة 1982, تمييز حقوق 850\86 لسنة 1986, وتمييز حقوق 561\86 لسنة 1988.نقلاً عن الزعبي, ص 142

([2]) راجع الزعبي, مرجع سابق, ص 142

ومن خلال ما تقدَّم يمكن أنْ يوضِّح الباحث أوجه الشبه والخلاف بين الوعد بالبيع والعربون، فبالنسبة لأوجه التشابه بين الوعد بالبيع والعربون، أنَّ كل منهما يعتبر مرحلة تمهيدية تؤدى على وجه محقَّق أو غير محقَّق إلى المرحلة النهائية(1).

كما أنَّهُ في كلا النظامين تثار المسؤولية العقدية وتطبَّق أحكام المسؤولية العقدية في حالة حدوث خلاف بين الأطراف؛ كما أنَّ التزام الواعد نتيجة توافق الإيجاب بالقبول، ينشأ من هذا الارتباط وعد بالبيع أو وعداً متقابلاً بالبيع وبالشراء حسب الأحوال(2).

وكما أنَّ دفع أحد الأطراف للآخر العربون قد يقصد منه تأكيد الوعد باعتبار أنَّ دفع العربون، هو دليل أكيد على نيّة الأطراف في تنفيذ الوعد، فيعتبر العربون هنا المرحلة الأولى لتنفيذ الوعد، وبالتالي ليس هنالك حق لأي من الطرفين في العدول عن هذا الوعد، فإذا امتنع أحدهما عن تنفيذ الوعد تعرَّض للجزاء المنصوص عليه في المسؤولية العقدية، فيحقُّ للطرف الآخر أنْ يطلب التنفيذ العيني، أو يطالب بالتعويض، أو الفسخ، وفي حالة الفسخ تكون المحكمة مخيَّرة بأنْ تقضي بتعويض تكميلي قد يكون مساوي للعربون، أو أكثر أو أقل، وذلك حسب القواعد العامة في تقدير التعويض عن عدم التنفيذ(3).

أما بالنسبة للاختلاف بين الوعد بالبيع والعربون، فسيقوم الباحث بتمييزها بعدة أوجه اختلاف من ناحية الغرض المقصود منهما، فبالنسبة للوعد بالبيع من خلال ما تطرَّق إليه الباحث سلفاً، كون الوعد بالبيع، هو التزام أحد الأطراف، وهو الواعد بإبرام عقد في المستقبل إذا أبدى

---

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ج1، ص267.

(2) الوندي، كمال ثروت (1973). **شرح أحكام عقد البيع دراسة مقارنة مع مجموعة التشريعات العربية والأجنبية**، ط1، دار السلام، بغداد، ص28.

(3) أبو السعود، رمضان محمد (1984). **مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني**، د. ط، الدار الجامعية، الاسكندرية، ص108.

الموعود له رغبته خلال المدة المحدَّدة في الوعد؛ ويعود السبب في ذلك أنَّه قد يكون حاجة الموعود له مثلاً لأرض مجاورة لمصنعه لتوسيعه، ولكنه لا يستطيع شراؤها فوراً أو أنَّ الواعد قد يرغب مستقبلاً ببيع هذه الأرض، فيحصل سلفاً على وعد منه، لكي يشتري هذه الأرض لتوسيع مصنعه، أما بالنسبة للعربون، فإن الغرض المقصود منه لا يتجاوز أحد الهدفين، إما تأكيد العقد وبتاته، أو الحق في العدول عن العقد.

أما بالنسبة للاختلاف الثاني بين الوعد بالبيع والعربون، يكون من حيث الطبيعة، والرأي الراجح في الفقه يجري على اعتبار العقد المقترن بالعربون، إذا كان الغرض منه أنْ يكون مقابلاً لحقِّ العدول عن العقد، عقداً معلَّقاً على شرط واقف[1]؛ وذلك لأنَّ خيار العدول يدلُّ على أنَّ رضا الطرفين بالعقد ليس نهائي، ومن مؤيدي هذا الرأي أنَّ جميع آثار البيع توقف حتى يسقط خيار العدول بعدم استعماله في المدة المحدَّدة له، وعند ذلك تتحقَّق جميع الآثار بأثر رجعي[2]، أما بالنسبة للوعد بالبيع، فلا يمكن اعتباره عقداً معلَّقاً على شرط واقف، بل هو إيجاب ملزم.

---

(1) طه، غني حسون (1970)، **الوجيز في العقود المسماة**، د. ط، مطبعة المعارف، بغداد، ج1، ص155-156.

(2) سلطان، أنور (1983)، **العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني**، دار النهضة العربية، القاهرة، ص89.

## المطلب الثاني

## تمييز الوعد بالبيع عن المفاوضات

قبل أنْ يدخل الباحث في تمييز الوعد بالبيع عن المفاوضات، فإنه سيقوم بتوضيح ماهية المفاوضات بشكلٍ مختصرٍ؛ ليتسنى لنا البدء بالتمييز بينهما.

فالمفاوضات هي: قيام أطراف التفاوض بتبادل الاقتراحات، والمساومات، والدراسات، والتقارير الفنية، والاستشارات القانونية؛ ليكون كل من الطرفان على دراية مما هم مقدمون عليه؛ للوصول إلى أفضل النتائج لكليهما؛ لتحقيق مصالح مشتركة، والتعرُّف على ما سيسفر عنه الاتفاق بينهما من حقوق والتزامات لكلٍّ منهما[1].

وبالنسبة لأوجه الشبه بين الوعد بالبيع والمفاوضات، فإن كليهما يعتبران مرحلة تمهيدية للتعاقد، أي: أن كلا الحالتين يسبقان العقد النهائي، كما أنهما يتشابهان في أنَّ المفاوضات لا تنتهي بصدور الإيجاب[2]، كما هو الحال في الوعد بالبيع، ولكنها تنتهي بإبرام العقد أو الانصراف عنه حسب الأحوال، وكذلك الحال بالنسبة للوعد بالبيع، فإنه لا ينتهي بإيجاب، بل ينتهي بإبرام العقد الأصلي الذي أبرم الوعد تمهيداً لإبرامه.

وبالنسبة لأوجه الاختلاف بين الوعد بالبيع والمفاوضات كون أنَّ الوعد بالبيع ما هو إلا إيجاب ملزم ، في حين أنَّ المفاوضات العقدية، هو نظام قانوني قائم بذاته[3]، ومصدر قواعد هذا

(1) الجبوري، ياسين محمد (2002). **المبسوط في شرح القانون المدني**، مصادر الحقوق الشخصية، المجلد الأول، نظرية العقد، القسم الأول، انعقاد العقد، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ج1، ص194.

(2) عبد ملحم، سعد حسين (2004). **التفاوض في العقود عبر شبكة الإنترنت بين القواعد العامة في نظرية الالتزام والضرورات العملية**، ط1، بلا دار نشر، ص15.

(3) النظام القانوني: وهو مجموعة من القواعد القانونية المتميزة بالتماسك فيما بينها والثبات في تطبيقها والتي تهدف إلى تحقيق غرض معين مشترك. نقلاً عن: المرجع نفسه، ص28.

النظام، هو المشرع في حالة وضعه قواعد خاصة لتنظم المفاوضات، أو بالرجوع إلى القضاء في حالة خلو التشريع من هذه القواعد، وذلك استناداً إلى مبدأ حسن النية الذي استلزم القضاء وجوده في مرحلة التفاوض بنفس درجة وجوده في مرحلة تنفيذ العقد[1].

وقد اختلف الفقه حول موضوع تحديد طبيعة المفاوضات إلى رأيين: فذهب الرأي الأول إلى القول: أنَّ المفاوضات هي عبارة عن وقائع مادية لا تترتب عليها التزامات إرادية، وأنَّ أحد المتفاوضين يستطيع العدول عن المفاوضات، حتى لو صدر من الآخر إيجاب، فإنه يستطيع الرجوع عنها، وذلك وفق مبدأ حرية التعاقد، إلا أنَّ إطلاق هذا المبدأ قد يفتح الباب إلى مفاوضات غير جادة، تؤدي إلى إضاعة الوقت، والجهد، والمال، وكذلك قد تؤدي إلى نقطة هامة جداً، وهي كشف أسرار العملاء، ولكن الفقه اتَّجه إلى التخفيف من صرامة هذا الاتجاه، بالقول: أنه إذا كان العدول عن المفاوضات بخطأ قد ألحق ضرر بالطرف الآخر ألزم من عدل عن المفاوضات بتعويض الطرف الآخر عن الضرر الذي أصابه، وتكون المسؤولية هنا هي مسؤولية تقصيرية لعدم وجود العقد، فهو لم يبرم بعد، وطبقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية وجب على المضرور إثبات وقوع الضرر، وإثبات خطأ الطرف الآخر، والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر. أما الرأي الثاني: فيذهب إلى أنَّ المفاوضات يمكن أنْ تكون من التصرفات القانونية، وذلك في حال انصرفت إرادة المتفاوضون إلى إبرام عقد يسمى هذا العقد بعقد التفاوض، وذلك لتنظيم سير المفاوضات[2].

أما الاختلاف الثاني بين الوعد بالبيع والمفاوضات، هو من حيث الهدف، حيث أنَّ الهدف الأساسي من المفاوضات، هو التقريب بين وجهات النظر لأطراف العلاقة التعاقدية المستقبلية التي

---

(1) عبد ملحم، **التفاوض في العقود عبر شبكة الإنترنت**، مرجع سابق، ص28.

(2) أحمد، آمنة عبد الكريم علي (2008)، **الوعد بالتعاقد وتطبيقه في القانون المدني "دراسة مقارنة"**، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة النهرين، بغداد، العراق، ص48، هامش رقم 2.

تكون في أغلب الأحيان مختلفة؛ إذ يحرص كل طرف على حريته في عدم التعاقد، أو التعاقد بالشروط التي تخدم مصلحته حتى لحظة الاتفاق النهائي، أما الهدف من الوعد بالبيع، هو تأخير إبرام العقد الأصلي؛ وذلك لكون السبب هو ضعف المكنة الاقتصادية للموعود له، أو قد يكون حاجة الموعود له للشيء مستقبلاً وليس حالاً، ولذلك يسعى للحصول على وعد من الواعد لإبرام عقد في المستقبل، والسبب الآخر هو أنَّ المفاوضات تتميَّز بقيامها على عنصر الاحتمال، أي: أنَّ احتمالية هذه المفاوضات غير دقيقة، كون أنَّها قد تسفر عن إبرام عقد وتنهي مرحلة ما قبل التعاقد، وقد لا تسفر عن شيء، حيث تصل إلى اختلاف وجهات النظر بين المتفاوضين[1]، أي: أنَّه يجوز الرجوع فيها وبالتالي انعدام إبرام العقد. أما بالنسبة للوعد بالبيع، فإنه لا يجوز الرجوع عنه؛ متى ما توافقت إرادتيهما إيجاب بالنسبة للواعد، وقبول بالنسبة للموعود له[2].

## المطلب الثالث

## تمييز الوعد بالبيع عن التعهد عن الغير

كما هو الحال في التمييزات السابقة، سيقوم الباحث ببيان تعريف التعهد عن الغير بشكلٍ مختصر، فيعرِّف التعهد عن الغير، هو: تعهد شخص باسمه لا نيابةً عن غيره تجاه الآخر، أي: يصبح شخصاً ثالثاً يقبل القيام بعمل، أو عدم القيام بعمل وإلا التزم هو بالتعويض عن الشخص الأصلي[3]، ويمكن التعريف أيضاً حسب نصوص القانون المدني الأردني والعراقي، حيث عرَّفها القانون المدني الأردني في المادة (1/209) من القانون المدني الأردني، حيث نصَّتْ على أنَّه:

---

(1) عبد ملحم، **التفاوض في العقود عبر شبكة الإنترنت**، مرجع سابق، ص9-10.

(2) الفضلي، **الوجيز في العقود المدنية**، مرجع سابق، ص51.

(3) بكر، عصمت عبدالمجيد (2007)، **مصادر الالتزام في القانون المدني دراسة مقارنة**، ط1، المكتبة القانونية، بغداد، ص186.

"إذا تعهد شخص بأن يجعل الغير يلتزم بأمر فلا يلزم الغير بتعهده فإذا رفض الغير أنْ يلتزم وجب على المتعهد أنْ يعوض من تعاقد معه، ويجوز له مع ذلك أنْ يتخلَّص من التعويض بأن يقوم هو بنفسه بتنفيذ الالتزام الذي تعهد به"، أما القانون المدني العراقي فقد نصَّت المادة (1/151) على أنَّه "إذا وعد شخص بأن يجعل الغير يلتزم بأمر فإنه لا يلزم الغير بوعده ولكن يلزم نفسه، ويجب عليه أنْ يعوض من تعاقد إذا رفض الغير أنْ يلتزم، ويجوز له مع ذلك أنْ يتخلَّص من التعويض بأنْ يقوم هو نفسه بتنفيذ الالتزام الذي وعد به إذا كان ذلك في استطاعته من غير أنْ يضر بالدائن"، ونلاحظ هنا أنَّ مواد القانون المدني الأردني والعراقي في هذه الجزئية متشابهتان إلى حدٍّ كبير بتفسير التعهد عن الغير.

وبالنسبة لأوجه الشبه بين الوعد بالبيع والتعهد عن الغير أنَّ في كلاهما يوجد التزام، وهو أنْ يعد أحد المتعاقدين الآخر بإبرام عقد آخر في المستقبل، فالأول يسمى: الوعد، والآخر يسمى: الأصلي، وهذا هو حال التعهد عن الغير، فتكون إما عقدان إذا أقرَّ الغير بالتعهد الذي قام بالالتزام فيه المتعهد بإلزام الغير في إبرام العقد. أما العقد الثاني، فهو: العقد الذي يبرم بين المتعهد له في عقد التعهد وبين الغير الذي تعهد المتعهد بإلزامه[1].

أما فيما يخص الاختلاف بين النظامين، فإنهما يختلفان من حيث أطراف العلاقة العقدية، فإن الوعد بالبيع يتكوَّن إما من طرفين، أو طرف واحد تدور حول الواعد والموعود له، وفي أغلب الأحيان يكون الوعد بالبيع الطرف الرئيس فيه هو الواعد، ويمكن أنْ نقول: أنَّ طرفي الوعد بالبيع يمكن أن يتحولان في المستقبل بائعاً ومشترياً في حال انصرفت نية الأطراف إلى تحويل الوعد بالبيع إلى عقد تام، أما بالنسبة للتعهد عن الغير، فإن أطرافه تكون ثلاثة وليست اثنين، كما هو

---

(1) أحمد، **الوعد بالتعاقد وتطبيقه في القانون المدني**، مرجع سابق، ص57.

الحال في الوعد بالبيع، وهم المتعهد والمتعهد له والغير، وهو الشخص الذي تعهد المتعهد بإلزامه بالعقد، فإن أطراف عقد التعهد عن الغير هما المتعهد والمتعهد له، واستناداً إلى هذا العقد، فسيبرم العقد الأصلي بين المتعهد له والغير[1].

أما الاختلاف الآخر فهو يكون بالإلزام، فإن الإلزام في الوعد بالبيع لا يكون على نوع طرف واحد، فقد يكون ملزماً لجانب واحد، وقد يكون ملزماً للجانبين، كما هو موضَّح في الفصل السابق، أما بالنسبة للتعهد عن الغير، فيعتبر عقداً ملزماً لجانب واحد فقط هو المتعهد، وهو يلتزم بالقيام بعمل هو جعل الغير يقبل هذا التعهد[2].

والاختلاف الأخير يكون من حيث المسؤولية، فإن المسؤولية في الوعد بالبيع في حال رفض الواعد إتمام الوعد بالبيع رغم إبداء الموعود له رغبته خلال المدة المتَّفق عليها بين الطرفين، ففي هذه الحالة تثور المسؤولية العقدية ويقع على عاتق الواعد إلزامه بتنفيذ الوعد المتَّفق عليه بين الأطراف أو تعويض الطرف الآخر، أما التعهد عن الغير، ففي حال رفض الغير للتعهد لا يكون مسؤولاً، أي لا تكون هناك أي مسؤولية؛ وذلك بسبب عدم وجود التزام في ذمته، ولكن رفضه قد يؤدي إلى ترتيب مسؤولية في ذمة المتعهد، فالمتعهد لم يقم بتنفيذ التزامه بأن يلزم الغير بإتمام العقد، أي أنَّه لم يحصل على إقرار بإتمام العقد، فهنا يسأل المتعهد بالمسؤولية العقدية، لا يمكنه أنَّ يتفاداها، إلا أنْ يقوم بإثبات السبب الأجنبي ورفض الغير للتعهد لا يعتبر سبباً أجنبياً[3].

---

(1) المرجع نفسه، ص57-58.

(2) زهران، همام محمد محمود (1998)، **مبادئ القانون (المدخل للقانون والالتزامات)**، د. ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ص498.

(3) زهران، **مبادئ القانون**، مرجع سابق، ص500.

# الفصل الرابع

## الآثار القانونية للوعد بالبيع للعقار

يرتب الوعد بالبيع آثاره بعد أن يُظهر الموعود لهُ خيارهُ الإيجابي خلال فترة الوعد، وعليه ينشأ إيجاب ملزم من جانب الواعد، ويتمتع الموعود لهُ بحريته في استعمال حقَّه في الإيجاب طيلة فترة الوعد، وبعد صدور الإيجاب من قبل الموعود لهُ بقبول الوعد وعلى هذا الصدور يتم العقد الابتدائي؛ وذلك بسبب تلاقي الإرادتين إيجاب من قبل الواعد وقبول من قبل الموعود لهُ، وعند صدور إيجاب من الواعد بقبول إتمام العقد فيما بعد، فلا يتم العقد إلا بعد استعمال الموعود لهُ خيارهُ في ذلك، واتصال هذا الخيار بعلم الواعد، حيث يرتّب الوعد آثاره.

لذلك سوف نحاول دراسة هذا الفصل بمبحثين: الأول: سوف نقوم بدراسة الآثار المترتبة في الفترة السابقة للوعد بالبيع وتحديد المركز القانوني لكل من الواعد والموعود لهُ في تلك الفترة، والمبحث الثاني: سوف يكون لدراسة الآثار القانونية للوعد بالبيع بعد إظهار الموعود لهُ رغبتهُ بالشراء، وكما يأتي:

# المبحث الأول

## الفترة السابقة على إبداء الموعود له رغبته

سنحاول دراسة الآثار المترتبة على الوعد خلال الفترة السابقة على إبداء الموعد لهُ رغبتهُ بالشراء بمطلبين: المطلب الأول: سوف يكون تحديد المركز القانوني للواعد، أما المطلب الثاني: سوف يتم تحديد المركز القانوني للموعود لهُ.

## المطلب الأول

## المركز القانوني للوعد بالبيع

إن في الفترة السابقة على إبداء الموعود له رغبته بالشراء، فإن الواعد بالبيع يكون مالكاً للشيء الموعود به، ويمكن للواعد بالبيع في هذهِ الفترة أنْ يستعمل حقه القانوني الذي ينصب على الشيء الموعود به، ويستطيع أنْ يتصرف تصرفاً ناقلاً للملكية كالبيع، فالواعد يستطيع أنْ يبيع الشيء قبل إبداء الموعود له رغبته فيه، وللواعد أيضاً أنْ يتصرف به كالهبة، فلهو حق في أن يهب الشيء إلى شخص آخر قبل إبداء الموعود لهُ رغبتهُ في ذلك، ويمكن أنْ تترتب على الشيء الموعود به حق عيني، مثل: حق الانتفاع، أو حق تبعي كحق الرهن التأميني، أو الحيازي، وهذهِ التصرفات تكون نافذة بحق الموعود لهُ؛ لأنه لم يبدِ رغبته بعد.

وكما وضحنا سابقاً، فإن الوعد بالبيع يكون ملزماً لجانبٍ واحد، وهو الواعد تجاه الموعود لهُ إلى وقت انتهاء المدة المحدَّدة، ولكن هناك توصيف فقهي مختلف حول تحديد التزام الواعد في

هذهِ الفترة، فذهب جانب من الفقه إلى توصيف ماهية التزام الواعد، وهو القيام بعمل. وذهب جانب آخر إلى توصيف مصدر التزام الواعد، وهو إرادة منفردة.

حيث ذهب جانب من الفقه إلى ماهية الالتزام، بأنَّ المركز القانوني للواعد هو ذاتهُ الإيجاب الملزم، فإن في كلتا الحالتين (الوعد، والإيجاب الملزم) يرتب الالتزام في ذمة الواعد، أو في ذمة الموجب، ويفرض عليه ضرورة البقاء مدة معيَّنة على ما بدا منه من اتجاه إرادته إلى الارتباط بعقد معين، ويقابل هذا الالتزام حق في ذمة الموعود لهُ، أو الموجب إليه، يخوّلهُ إبرام العقد المذكور بقبول يصدر منه ويبلغ إلى الواعد أو الموجب. فإذا تم ذلك في المدة المحدَّدة انعقد العقد المنشود وأنتج أثره، دون الحاجة إلى إرادة جديدة من الواعد أو من الموجب(1).

أما الجانب الفقهي الآخر فقد ذهب إلى مصدر الالتزام، حيث إنه وصف المركز القانوني للواعد، وهي القيام بعمل.

وذهب هذا الجانب الفقهي على: "إن الوعد بالبيع عقد ملزم لجانب واحد، وهو الواعد بالبيع، فلا يترتب أي التزام من جانب الموعود لهُ. والالتزام الذي يترتب في ذمة الواعد هو التزام بعمل، وهذا العمل، هو أنْ يَبْرُم عقد بيع نهائي مع الموعود لهُ، إذا أظهر هذا رغبتهُ في الشراء في

---

(1) مرقس، سليمان (1968)، **شرح القانون المدني العقود المسماة "عقد البيع"**،ج 3 د.ط، مطبعة النهضة الجديدة _ القاهرة ص104.

المدة المحددة. ويرى الدكتور السنهوري من ذلك أن حق الموعود لهُ في هذهِ المرحلة – أي قبل ظهور رغبته – حق شخصي لا حق عيني، فلا تنتقل ملكية الشيء الموعود ببيعه"[1].

وهذا هو الجانب الفقهي الذي أخذ بتوصيف مصدر الالتزام، بأنَّ المركز القانوني للواعد هو التزام بقيام بعمل.

ونحن نذهب مع الجانب الفقهي الأول الذي اعتبر المركز القانوني للواعد، هو إيجاب ملزم من طرفه، فبإرادة الواعد المنفردة التزم بإنشاء الوعد بالبيع، وعليه فإنَّ الوعد بالبيع يكون ملزماً لجانبٍ واحد وهو الواعد، وأيضاً فإن الوعد بالبيع يسقط بانتهاء المدة دون ظهور رغبة من جانب الموعود لهُ.

وهذا هو المركز القانوني للواعد في الفترة السابقة لإبداء الموعود لهُ رغبتهُ بالشراء، ومن الجدير بالذكر أن للموعود له مركز قانوني في حال إبداء رغبته بالشراء، كما سوف يلي هذا المطلب.

---

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ص63. انظر رأي حسام الدين الأهواني (إن الوعد يفرض قيوداً على سلطة الواعد في التصرف ويلاحظ أن تلك القيود لا توجد إلا في الوعد بالبيع ولا محل لها في الوعد بالشراء فالمالك هو الموعود له ومن ثم لا يفرض الوعد قيوداً على سلطته).

## المطلب الثاني

## المركز القانوني للموعود لهُ

يبقى الموعود لهُ محتفظاً بحقه وبحريته بالقبول أو بالرفض بإتمام الوعد بالبيع، بتحويله إلى بيع نهائي، وذلك خلال فترة قيام الوعد بالبيع، وعليه سنحاول في هذا المطلب تحديد المركز القانوني للموعود لهُ، وأيضاً إبراز الخصائص التي يتمتع بها الموعود لهُ، كالآتي:

**الطبيعة القانونية لحق الموعود لهُ:**

إن حق الموعود لهُ بموجب الوعد بالبيع خلال فترة قيام الوعد بالبيع، هو حقٌّ شخصي لا حقٌّ عيني؛ إذ إنَّ الواعد يلتزم بما صدر منهُ من إيجاب (وعد بالبيع)، ويعني الإيجاب هنا هو: التزام الواعد بأن يُبْرِم عقد البيع النهائي مع الموعود له، عندما يُظهر الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المتَّفق عليها[(1)].

ويذهب جانب من الفقه إلى أن حق الموعود لهُ الذي ينشأ من الوعد هو حق شخصي، فالواعد بالبيع يلتزم بالقيام بعمل، وهذا العمل هو البقاء على ما صدر منه من إيجاب بالبيع.[(2)]

ويرى جانب آخر من الفقه بأنَّ الوعد بالبيع يمكن أنْ يدخل ضمن ما يسمى بحقوق الخيار[(3)]. ويختلف حق الخيار عن الحق الشخصي في أنَّ محل الحق هو الحق السابق أو الرابطة

---

(1) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص159.

(2) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص 135

(3) تعرف حقوق الخيار بأنها: (سلطة تخوّل صاحبها إمكانية التأثير على مركز قانوني سابق بالتعديل أو الإنهاء أو الإضافة). الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص159.

القانونية، وإن حق الخيار لا يضع التزام معين على عاتق أي من الطرفين، بينما الحق الشخصي محله القيام بعمل، أو الامتناع عن القيام بعمل آخر، وهو ما يتطلبه الدائن من المدين[1].

وبتطبيق لما تقدَّم يتضح لنا أن الوعد بالبيع وإتمامه وجعله بيعاً نهائياً يتوقف فقط على إبداء الموعود له رغبته بالشراء، والتصرف الانفرادي للموعود له يتمثَّل في إبداء رغبته بقبول التصرف الصادر من الواعد، وقبول هذا الوعد من قبل الموعود له، هو الذي يرتّب الآثار القانونية على الوعد، وعلى الواعد أنْ يلتزم بما صدر منه، ولا يلزم فيه القيام بعمل ما في هذا الشأن سوى نقل الملكية فيما بعد، وإنما يمتلك الموعود له حق خيار بقبول الوعد بالبيع أو برفضه.

وحق الخيار الذي يكون للموعود لهُ, في القانون الأردني هو حق بالتعويض، فهذا الحق هو الذي يستجيب مع اعتبار الوعود بالتصرفات العقارية شكلية من جهة، وفيها ضمان أكثر لدفع خطر تصرف الواعد بالمال الموعود له، لكي لا يجد الأخير وسيلة لدفع هذا الخطر سوى المطالبة بالتعويض من جهة أخرى.

فضلاً مما يحققه ذلك من استقرار المعاملات وتطبيق قواعد العدالة، ناهيك عما يحققه الخيار بعد تسجيله من حجيته على الكافة[2].

أما فيما يخص القانون العراقي، فقد ذهب القانون العراقي إلى اعتبار الموعود له دائناً بحق شخصي، فله بهذا الاعتبار – طبقاً للقواعد العامة في الالتزامات – إجبار الواعد –باعتباره مديناً–

---

(1) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص132. انظر: درادكة، فؤاد صالح موسى (2012)، **الوعد بالتعاقد في القانون المدني والشريعة الإسلامية**، (أطروحة دكتوراه غير منشورة)، جامعة الدول العربية– القاهرة، مصر، ص274.

(2) درادكة، **الوعد بالتعاقد في القانون المدني والشريعة الإسلامية**، مرجع سابق، ص277.

على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً وفق المادة (246) من القانون المدني العراقي التي نصت: "1- يُجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً. 2- على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً".

وهذا هو موقف القانون العراقي حول الطبيعة القانونية لحق الموعود له في الوعد بالبيع[1].

ويرى الباحث أن حق الموعود له هو حق خيار فقط، فإنه مستقل عن الحق الشخصي، وعن الحق العيني؛ لأن الموعود لهُ لا يباشر في مواجهة شخص ولا يباشر على شيء هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن محله حق أو رابطة قانونية، وليس شيئاً مادياً، أي أن محله غير مادي، فحق الخيار هو حق وسط يسمح لصاحبه في أن يحقق آثار قانونية، بمجرد ما أن يبدي رغبتهُ أو لا يرتب آثاراً قانونية في حال عدم إبداء رغبته[2].

**خصائص حق الموعود لهُ:**

يتمتع حق الموعود له بعدة خصائص وهذه الخصائص هي:

**1- مدى انتقال خيار الموعود له في القبول أو الرفض إلى الخلف العام بالوفاة:**

إذا مات الموعود لهُ قبل إبداء الرغبة في الشراء، وممارسة حقه في القبول أو الرفض، فإن حق الموعود له ينتقل إلى الخلف العام، وذلك حسب القواعد العامة في انتقال الخيارات إلى الخلف

---

(1) مبارك وحويش والفتلاوي، **الموجز في العقود المسماة**، مرجع سابق، ص41.

(2) انظر بهذا الرأي الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص133. وانظر أيضاً: الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص161.

العام. والنصوص التي تنظم الوعد بالتعاقد لم تتطرَّق إلى مسألة انتقال الخيار إلى الخلف العام. غير أنهُ إذا كانت شخصية الموعود له محل اعتبار في الوعد، فإن حق الموعود لهُ في خيار القبول وإبداء الرغبة في الوعد لا ينتقل إلى الخلف العام؛ لأن الوعد وخيار القبول والرفض الصادر من الموعود لهُ روعي فيها شخصية الموعود له.

وفي حالة ما إذا انتقل خيار القبول أو الرفض إلى الورثة بعد موت الموعود لهُ، فإن اتفقوا أجيز البيع بما اتفقوا عليه، وإن اختلفوا في إبداء الرغبة حيث أبدى جزء منهم رغبته بالشراء، وجزء آخر رفض في إبداء تلك الرغبة، فالعبرة لمن قال الرفض. وذلك قياساً لأحكام المادة (475) من القانون المدني الأردني[1].

ونحن لا نذهب مع هذا الرأي كون الأمر متروك إلى الورثة وهم من يحدد خيار القبول أو الرفض وينتقل لهم هذا الحق؛ لأن نص المادة (475) في مضمونها على أحكام البيع لم تتطرَّق إلى موضوع الوعد بالبيع، وبما أن الوعد صدر قبل إبداء الرغبة، فإن من وجِّه إليه هذا الحق، هو الموعود له، وليس ورثته. إذن لا ينتقل حق قبول الوعد بالبيع إلى الخَلَفِ العام؛ لأن الوعد بالبيع قد صدر من قبل الواعد إلى شخص الموعود لهُ، وليس إلى الخَلَفِ العام للموعود لهُ.

(1) تنص المادة (475) على أنهُ : "اذا مات المشتري قبل اختياره وكان لهُ دائن احاط دينه بماله انتقل حق التجربة له والا انتقل هذا الحق للورثة فان اتفقوا على أجازة البيع او رده لزم ما تفقوا عليه وان اجاز البعض ورد الآخر لزم الرد" انظر الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص161-162.

### 2- حق الموعود له في الوعد بالبيع حق منقول:-

اعتبر جانب من الفقه الفرنسي[1]، أن الموعود له لديه الحق في إبداء رغبته أو خياره في شراء عقار يعد حقاً ذا طبيعة منقولة، وهذه الطبيعة تتصف تماماً مع التأصيل التقليدي الذي يعتبر حق الموعود لهُ حق شخصي[2].

ونتيجة لذلك يترتب على تلك الطبيعة أنَّ الوعد ببيع عقار لا يسجل، وأن القاصر الذي ينزل عن حقه في إبداء الرغبة بشراء عقار لا ينزل عن حق عقاري، وإنما يتصرف في منقول، وأن سلطة الولي، أو الوصي تتحدد في ضوء أن التصرف يرد على منقول لا على عقار[3].

ورفض جانب آخر من الفقه الفرنسي تلك النتيجة، حيث ذكر هذا الجانب أن حق الموعود لهُ ببيع العقار يجب أن يكون حقاً عقارياً، فالحق المقرر للموعود له يعادل كسب حق عيني على حق عقاري، وخصوصاً أن البيع ينعقد بمجرد إبداء الرغبة في الشراء ويقبل التنفيذ العيني[4].

ويتضح أن هذا الجانب من الفقه يتفق مع اعتبار حق الموعود له من حقوق الخيار[5]، ولكن يعطيه صفة الحق العيني.

---

(1) بلانبون وريبير وهامل رقم (184)، ص218، نقلاً عن: الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي،** مرجع سابق، ص144.

(2) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي،** مرجع سابق، ص144، مشيراً إلى موسوعة دالوز رقم (89).

(3) المرجع نفسه، ص144.

(4) بوران رقم (1072)، ص640، نقلاً عن الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص144.

(5) موسوعة دالوز رقم (91). نقلاً عن: الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي،** مرجع سابق، ص144.

أما فيما يخص هذا التصوُّر في القانونين الأردني والعراقي.

فلا يذهب مع الجانب الفقهي الأول، الذي اعتبر أن حق الموعود لهُ بموجب الوعد الوارد على عقار هو حق شخصي منقول، والذي يعتبر الموعود له دائناً بحق شخصي، ويكون بمقدور الموعود له أن يطالب بالتنفيذ الجبري ويستطيع المطالبة بالتعويض، وهذا ما لا نجدهُ في نصوص القانون الأردني والعراقي كما أشرنا إلى ذلك سابقاً[1].

### 3- سريان التقادم على حق الموعود له في إبداء الرغبة:-

إن الفقه الفرنسي يثير مشكلة، هل يسري التقادم على حق الموعود له في إبداء الرغبة؟ حيث ثار التساؤل في الفقه الفرنسي اذا لم تحدد مدة الوعد، هل يكون للموعد لهُ حق تقادم طبقاً للقواعد العامة؟ أم أنه لا يتقادم؟ [2]

ذهب جانب من الفقه الفرنسي إلى أن خيار قبول الموعود لهُ يمكن أن يتقادم وفقاً للقواعد العامة، ويقترب من حق الشفيع في إبداء الرغبة في الأخذ بالشفعة، حيث يسقط حقهُ بمضي (15) سنة على البيع، ولا صعوبة في تأصيل هذا الحل إذا اعتبر حق الموعود لهُ حق شخصي، حيث أن تلك الحقوق تنقضي بالتقادم، وإذا اعتبر حق الموعود له من حقوق الخيار، فان الفقه يذهب إلى تقادم خيار القبول في الوعد بالبيع[3].

أما حول سريان التقادم على حق الموعود له رغبته في الشراء في التشريع الأردني والتشريع العراقي، فإنها لا تثور مشكلة تقادم الخيار في إبداء الرغبة؛ وذلك لأن تحديد المدة يعتبر ركناً من

---

(1) راجع المادة (105) قانون مدني أردني، ونص المادة (91) من القانون المدني العراقي.

(2) راجع: الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص145.

(3) المرجع نفسه، ص 145

أركان الوعد بالبيع، ومتى ما انقضت تلك المدة، ولم يبدِ الموعود لهُ رغبتهُ في البيع، أو في الشراء سقط الوعد. وفي الغالب تكون مدة الوعد بالبيع قصيرة لا تقارن بمدة التقادم التي تكون في الغالب مدة طويلة[1].

### 4- حق إبداء الرغبة وخيار الموعود له بالقبول أو الرفض غير قابل للتجزئة والانقسام:-

إن حق الموعود لهُ في خيار قبول، أو رفض الشيء غير القابل للتجزئة، أو الانقسام؛ وذلك لأنَّ الوعد بالبيع تجب ممارسته بالنسبة لموضوعه دون تجزئة ودون انقسام، كما أن تجزئة خيار القبول يعني تحقّق القبول والرفض في الوقت ذاته، وهذا غير جائز؛ لأن أثر ممارسة حق خيار القبول وإبداء الرغبة، تعني أنَّ رابطة خضوع الواعد والموعود له قد انقضت، ومتى تمت ممارسة حق خيار القبول فإنهُ ينقضي، إذا انقضى هذا الخيار تكون حالة الانتظار والمراقبة وعدم الاستقرار بين الواعد والموعود لهُ التي تكون مقترنة بالوعد خلال مدة الوعد تكون قد انتهت، والقبول (إبداء الرغبة من قبل الموعود لهُ)، يؤدي إلى إبرام العقد الأصلي. ومن ثم تدعيم حقوق الموعود لهُ[2]. أما الرفض فهو يؤدي إلى انقضاء الوعد[3].

---

(1) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص163.

(2) المرجع نفسه، ص164.

(3) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص146.

## المبحث الثاني

## آثار الوعد بالبيع بعد إبداء الموعود له رغبتهُ

بعد أنْ وضحنا المركز القانوني لكلٍّ من الواعد والموعد لهُ في الفترة السابقة على الوعد بالبيع، وتبيَّن بوجود الالتزام على عاتق الواعد، وأن للموعود لهُ حق الخيار في قبول الوعد الصادر من الواعد، وبعد صدور الإيجاب من الموعود لهُ سوف يرتب الوعد بالبيع آثاره، وسوف نصبح أمام عقد بيع ابتدائي وملزم لأطرافه؛ لأن إرادة الموعود لهُ اتجهت إلى ترتيب هذا الالتزام على عاتقه.

وسوف نحاول دراسة هذا المبحث بمطلبين:-

الأول: أحكام إبداء الرغبة

الثاني: آثار إبداء الموعود له رغبته وجزاء التصرف في العقار الموعود به من قبل الواعد

## المطلب الأول

## أحكام إبداء الرغبة

يُعتبر إبداء الرغبة من قبل الموعود لهُ تصرفاً انفرادياً، يحق للموعود لهُ ممارسته والقيام به في المدة المحدَّدة، وفي حال سكت الموعود لهُ طول فترة الوعد، ولم يبدِ رغبتهُ بالشراء، فإن هذا السكوت يُعتبر رفض من قبل الموعود لهُ؛ لأنه لم يظهر إرادتهُ في ذلك، وفي حال كان الوعد متضمن أجل واقف لا يحق للموعود له التصرف به، إلا بعد انقضاءه، كما هو الحال في الإيجار الذي يتضمن وعد بالبيع عند نهاية مدة الإيجار، فإنهُ سوف يمنع الموعود لهُ من استعمال خياره إلى وقت انتهاء هذا الأجل، ويجب أن تتوافر مسائل في إبداء الرغبة، وهي:

**أولاً: أهلية الموعود لهُ لإبداء رغبته:**

يجب أن تتوافر لدى الموعود له أهلية الأداء في وقت إبداء رغبته؛ لأنه سوف يكون أمام عقد بيع؛ لذلك وجب أن تتوافر الأهلية اللازمة لإبرام العقد. واشتراط أهلية الأداء لدى الموعود لهُ يجب أن يتحقق في الوقت الذي يبدي رغبتهُ فيه، فإذا كان في الوقت الذي صدر الوعد من الواعد بالبيع ذو أهلية كاملة، وحين إبداء الرغبة فَقَدَ أهليته (كأن يُحْجَر عليه)، فإن أهلية البيع هنا لا تتوافر [1].

وإبداء الرغبة يُعتبر عملاً من أعمال التصرف؛ لأنه يُعدِّل تعديلاً جوهرياً في الذمة المالية للموعود له، فإبداء الرغبة يُعتبر قبولاً، ويعتبر بذلك مؤثراً للذمة المالية للموعود لهُ[2].

ويختلف الواعد عن الموعود له في وقت توافر الأهلية؛ إذ يجب أن تتوافر الأهلية لدى الواعد في وقت الإيجاب الصادر منهُ في الوعد بالبيع؛ لأن الواعد في هذه اللحظة قد ارتضى البيع

---

(1) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ص62.

(2) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص171.

اللاحق، فإذا كان أهلاً للبيع في وقت الوعد، فلا أهمية بما قد يحدث في أهليته بعد ذلك[1]. أما ما يخصُّ عيوب الإرادة، مثل: الإكراه، أو التغرير مع الغبن الفاحش، فتعتبر بالنسبة للموعود له حين إبداء الرغبة ووقت البيع النهائي معاً؛ إذ أنه يصدر منهُ رضاء في كلا الوقتين، فيجب أن يكون رضاؤه في وقت صدور الرغبة، وفي وقت البيع النهائي صحيح[2].

أما فيما يخص عيوب الإرادة بالنسبة للواعد، فإنه يعتد بها وقت الوعد، فلا يصدر منه رضاء بعد ذلك؛ إذ إن البيع النهائي يتم بمجرد ظهور رغبة الموعود لهُ[3].

**ثانياً: كيفية إبداء الرغبة:**

ليس من الضروري أن يتم إبداء الرغبة من قبل الموعود لهُ بشكل معين، وإنما يمكن أن تصدر إبداء الرغبة من الموعود له بأية وسيلة تصح لإيصال ذلك التعبير عن الإرادة إلى الواعد، فيمكن أنْ يكون إعلان الإرادة بعدة وسائل، مثلاً: إعلان بيد مندوب، أو بخطاب مسجل، أو عن طريق الاتصال، أو شفاهة، فأي وسيلة من وسائل إعلان الإرادة يصح أن يتم بها إبداء الرغبة. ويمكن أنْ يتم إبداء الرغبة بشكل ضمني، وذلك عن طريق أي تصرف يصدر من الموعود لهُ يفيد أن الموعود لهُ قد أبدى رغبتهُ، مثل: الوفاء بجزء من ثمن الشيء الموعود ببيعه، وهنا يجب أن يكون ما صدر من الموعود له من أفعال للدلالة على نيتهِ في إبداء الرغبة واضحاً، ولا يثار الشك في دلالته على المقصود، ويجب عدم الخلط بين القبول وإبداء الرغبة في قبول البيع[4]، كما أنهُ لا

(1) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص157.

(2) السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، مرجع سابق، ص62.

(3) المرجع نفسه، ص62.

(4) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص171.

يعد من قبيل إبداء الرغبة ما يقوم به الموعود لهُ من إجراءات تحفظية على الشيء الموعود به، أو لكي يُعلم الغير للمحافظة على فاعلية حقه عند إبداء رغبته في البيع النهائي(1).

وفي حالة اتَّفق الواعد والموعود له على أن إبداء الرغبة يتم وفق شروط معينة، فإنهُ يجب استكمال تلك الشروط، وذلك في المدة المحددة بينهما، لكي يكون إبداء الرغبة منتج لأثره.

وإن إبداء الرغبة يؤدي إلى إلزام الموعود لهُ بدفع الثمن، وبعد دفع الثمن يكون الوعد بالبيع ليس ملزماً لجانبٍ واحد، بل أنه سوف يتحوَّل إلى عقد ملزم للجانبين (عقد ابتدائي)، وبذلك سوف يرتب التزامات على عاتق الطرفين.

**ثالثاً:- إثبات إبداء الرغبة:**

إن إبداء الرغبة الصادر من الموعود لهُ يعتبر قبولاً لعقد البيع، وعليه فإنهُ يخضع في إثباته إلى القواعد العامة في إثبات العقود والتصرفات القانونية، فمن جهة يخضع إثبات التصرفات القانونية إلى أحكام خاصة في الإثبات دون التفرقة في ذلك بين التصرف القانوني الذي يتم بالإرادة المنفردة أو بالعقد(2).

ومن جهة أخرى فإن إبداء الرغبة، وإن كان يتم بالإرادة المنفردة، إلا أن تلك الإرادة تعبِّر عن قبول العقد، ومن ثم فإن الإرادة المنفردة للموعود لهُ في حقيقتها ليست تصرفاً مستقلاً بالإرادة المنفردة، وإنما تعبير عن إرادة الموعود لهُ بقبول الوعد(3).

ومن ثم فإن إبداء الرغبة هو في الواقع إثبات قبول إيجاب الواعد.

---

(1) نفس المرجع، ص172.

(2) راجع: الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص 162

(3) الأهواني، **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، مرجع سابق، ص162.

**رابعاً: إبداء الرغبة في حالة وفاة الواعد:**

في حالة وفاة الواعد أو فقد أهليتهُ قبل أعلان الرغبة من قبل الموعود لهُ، فأن ورثة الواعد لا يلتزمون عن هذهِ الحالة لأن إبداء الرغبة لم تصدر بعد من الموعود لهُ.

أما في حالة وفاة الواعد أو فقد أهليتهُ فإن وفاة الواعد لا تؤثر على الوعد، إذا صدر رضا من قبل الموعود لهُ خلال المدة المحدَّدة للوعد بالبيع أو بالشراء، وفي هذهِ الحالة يكون ورثة الواعد ملتزمين بتنفيذ ما صدر من الواعد باعتبارهم خلفهُ العام. ([1])

---

([1]) نفس المرجع, ص 163

## المطلب الثاني

## آثار إبداء الموعود له رغبته

إذا أبدى الموعود له رغبته بالشراء فإن الوعد بالبيع يتحوَّل إلى عقد؛ لأن إرادة الواعد والموعود له توافقت، وعليه فإنه لا يحتاج إلى رضا جديد من قبل الواعد، ويُعتبر العقد باتاً من هذه اللحظة التي أبدى الموعود له رغبته بالشراء وليس من لحظة الوعد.

ولا يكون للرغبة أثر رجعي؛ لأن الوعد بالبيع هنا ليس عقد بيع معلَّق على شرطٍ واقف، فملكية الشيء التي لدى الواعد تنتقل منه إلى الموعود لهُ من لحظة إبداء الموعود له رغبته، إذا كان الشيء مُعيَّن بالذات. أما في حالة كان الشيء مُعيَّناً بالنوع، فإنه يجب على الواعد أنْ يقوم بكل شيء من شأنه إفراز ذلك الشيء، وفي حالة تم الفرز، فإن الملكية تنتقل من لحظة الفرز وليس من لحظة الرغبة(1).

أما فيما يخصُّ العقار موضوع الوعد، فإن هذا العقار في القانون الأردني يجب أنْ تكون قد تمَّتْ التسوية فيه، كما وضحنا سابقاً في الشكلية، حيث قام العقد النهائي، والتزم الواعد بذلك؛ لأنهُ طرف في العقد النهائي، ويترتب على ذلك أن الواعد يتحمَّل الآثار، فيجب على الواعد القيام بتنفيذ الآثار التي يرتبها عليه العقد طوعاً أو كرهاً، وذلك عن طريق القضاء والتنفيذ، وفي هذه الحالة يكون تنفيذاً عينياً إذا كان ممكناً، وقد يكون التنفيذ عن طريق التعويض في حالة عدم تمكُّن الواعد من أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً، كما هو الحال في هلاك الشيء محل الوعد بخطأ الواعد،

---

(1) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص129.

وذلك وفق نصوص المواد (106) و(355) من القانون المدني الأردني[1]، ونص المادة (246) من القانون المدني العراقي[2]، فإن امتناع الواعد من تنفيذ وعده بعد إبداء الموعود له رغبته في المدة المحدَّدة، يقتضي استصدار حكم لصالح الموعود له، ويقوم ذلك الحكم مقام العقد، ويتضمن الحكم إلزام الواعد بالقيام بعمل مُعيَّن يؤدي بتسجيل عقد البيع في الدائرة المختصَّة؛ لكي يُعتبر العقد منعقداً ويسري بحق أطرافه، ففي حال رفض الواعد التنفيذ، فإن من حق الموعود له بعد أن يكتسب الحكم قوة القضية المقضية ومراجعة دائرة التسجيل المختصة تسجيل العقار باسمه ونقل ملكيته إليه. وقد أشارت إلى هذا المعنى المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني: "هذه المادة لا تعرض للحالة التي فيها يوجد عقد يسمى خطأً بالعقد الابتدائي وهو في الواقع عقد نهائي، وإنما تعرض للحالة ما إذا وجد عقد الابتدائي بالمعنى الصحيح يتلوه عقد نهائي، لا سيما إذا كان العقد من العقود الشكلية كالرهن الرسمي. فمتى ما وجد وعد برهن رسمي مثلاً وكان هذا الوعد قد

---

(1) تنص المادة (106) من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالباً تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة للعقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد". وتنص المادة (355) من القانون المدني الأردني على أنه: 1- يجبر المدين بعد إعذاره على تنفيذ ما التزم به تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً. 2- على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للدين جاز للمحكمة بناءً على طلب المدين تقصير حق الدائن على اقتضاء عوضاً نقدي إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً".

(2) تنص المادة (246) من القانون المدني العراقي على أنه: "1- يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً. 2- على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً".وهذا ما يخص القانون العراقي فأن الوعد بالبيع يجب ان يسجل في الدائرة المختصة كون الوعد بالبيع عقد غير مسمى ولكن دائرة التسجيل العقاري في العراق تمتنع من تسجيل عقد الوعد بالبيع.

استوفى الشروط الشكلية جاز إذا لم ينفذ الواعد وعده أن يجبر على ذلك قضاءً، ويقوم الحكم مقام العقد النهائي"[1].

ويكون للموعود له بعد إبداء رغبته بالشراء التصرف بالعقار، بأي تصرف ناقل للملكية كالبيع والهبة، أو إضافة حق عيني عليه، مثل: حق الانتفاع، أو حق عيني تبعي، مثل: رهن حيازي، أو تأميني. ويكون في هذه الحالة جميع تصرفات الموعود لهُ صحيحة؛ لأنه متصرف في ملكهِ الذي تحوَّل إليه، وتكون من لحظة إبداء رغبته جميع ثمار ومنتجات العقار ملكاً له باعتباره مالكاً، وفي الوقت نفسه لا يمكن للواعد بعد إبداء الموعود له رغبته أن يدعي بملكية العقار، وعليه إذا تصرف الواعد وباع العقار، أو رتب حق عيني على العقار، فإن هذا التصرف لا يسري بحق الموعود له، إلا إذا أجازهُ الأخير، وإذا لم يجزه فأنهُ يبطل[2]. غير أنه من الناحية الواقعية يصعب تصوُّر مثل هذا التصرف من قبل الواعد إلى الغير؛ لأن الغير (المتصرف إليه) سوف يعلم بأن هذا العقار مثقَّل بعقد وعد بالبيع، وذلك من خلال مراجعته إلى دائرة التسجيل الأراضي؛ لأنه بالمحصلة سوف يذهب إلى الدائرة ليسجل العقار ويتضح الأمر[3]، وبالتالي فإن تصرفه سوف يؤدي إلى:

1- إما أن يتراجع عن البيع؛ لأنه علم بأن العقار مثقَّل بوعد بالبيع، وفي هذه الحالة لا يكون حسن النية موجوداً، وعليه فإنه لن يستفيد شيء من هذا التصرف في حال أقدم عليه[4].

(1) راجع أيضاً: المذكرة-الإيضاحية-للقانون-المدني-الأردني www.mohamah.net/answer/22439
الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص180.

(2) الزعبي، **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مرجع سابق، ص130.

(3) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص180.

(4) المرجع نفسه.

2- أن يستمر في التصرف ويكمله، ولكن في نهاية المطاف سوف نكون أمام متصرف إليه سيئ النية، اشترى عقاراً مثقَّل بوعد ببيع لغيره[1].

وبعد سؤال دائرة تسجيل حول هذا الموضوع وتصرفها إذا أقدم شخص على تسجيل عقار مثقَّل بوعد ببيع، فإن دائرة التسجيل في المملكة الأردنية الهاشمية تمتنع من التسجيل في حال تبيَّن في سجلاتها أنَّ هذا العقار يحتوي على عقد بوعد بالبيع.

---

(1) الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص180.

# الفصل الخامس

## الخاتمة والنتائج والتوصيات

في ختام هذهِ الدراسة والتي تناولت موضوع الوعد بالبيع للعقار، لا بُدَّ لنا من بيان أهم النتائج التي توصَّل إليها الباحث، وأبرز التوصيات، وعلى النحو الآتي:

### أولاً: النتائج

يمكننا ان نوجز نتائج هذهِ الدراسة فيما يلي :

1- يتضح لنا أن الوعد بالبيع لهُ فائدة في حياتنا العملية، حيث إنَّه مرحلة سابقة للتعاقد احتمالاً قد يلجأ إليه أحد الأطراف، لكي تناسب الحالة الاقتصادية له، فقد يكون طرف يرغب بحصول من صاحب العقار على وعد منه إلى حين تمكّن الطرف الآخر من الشراء، أو إلى حين تمكّنه من توفير الثمن اللازم للشراء.

2- يتبيَّن لنا أنَّ الوعد بالبيع يصدر من الواعد ويلتزم به الواعد خلال مدة زمنية محددة، وهنا نكون أمام الصورة الأولى للوعد بالبيع، أما الصورة الثانية، وهي: الوعد بالبيع غير التبادلي والتي تكون بوجود علاقة ثلاثية، فالواعد يوعد شخص بالبيع دون أن يقابله وعد بالشراء من هذا الأخير، وصدور وعد بالشراء من شخص آخر إلى نفس الواعد دون صدور قبول من جانب الواعد المذكور، وهذهِ هي حالة الوعد غير التبادلي، أما الوعد بالتفضيل فهي أحد تطبيقات الوعد بالبيع كما بينا، وأجمع الفقه على أنَّ هذه الصورة هي متميِّزة عن الوعد بالبيع؛ كون الوعد بالتفضيل هو بيعاً معلَّق على شرطٍ واقف.

3- ذهب جانب من الفقه إلى أن الوعد بالبيع هو عقد، في حين أن هذا الوصف غير دقيق؛ لأن الوعد بالبيع هو عبارة عن تصرف صادر من جانب واحد وهو الواعد.

4- إن الطبيعة القانونية للوعد بالبيع هو إيجاب ملزم.

5- في الوعد بالبيع يتمتع الموعود لهُ بحق الخيار في الوعد بالبيع فلهو أنْ يقبل، وهنا سوف يكون ملتزم بالشراء، ولهُ أنْ يرفض فلا يترتَّب عليه أي التزام.

6- يمكن تعريف الوعد بالبيع، هو: إيجاب يصدر من الواعد ويلتزم به خلال مدة زمنية معينة إلى حين صدور قبول من جانب الموعود لهُ، وبعد انقضاء المدة ودون صدور قبول من الموعود لهُ، فإن الوعد بالبيع يسقط، أما في حالة صدور القبول من الموعد له، فإن الوعد بالبيع يصبح عقداً باتاً إذا كانت المسائل الجوهرية للعقد قد تمَّت مراعاتها.

7- إن الوعد بالبيع يجب أنْ تتوافر فيه أركان، وهذهِ الأركان تكون على نوعين، هما: الأركان العامة (تراضي، محل، سبب)، والأركان الخاصة المتمثِّلة بالمسائل الجوهرية في الوعد بالبيع، وهي (المدة، والشكلية).

8- جرى العمل في دائرة تسجيل الأراضي في المملكة الأردنية الهاشمية على تسجيل عقد الوعد بالبيع، وذلك استناداً إلى (105) من القانون المدني الأردني، ونص المادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة (1968م). أما دوائر التسجيل العقاري في العراق فإنها تمتنع من تسجيل الوعد بالبيع للعقار، وهذا خلاف ما يستلزمهُ القانون المدني العراقي.

9- تترتب آثار عدّة على الوعد بالبيع تكون بمجملها على الواعد دون الموعود لهُ؛ لأن الواعد سوف يبقى مالكاً للعقار في هذهِ الفترة، وتبعة الهلاك سوف تكون على الواعد حصراً دون غيره، و يكون للموعود لهُ أنْ يطلب من الواعد في هذهِ الفترة تسجيل الوعد بالبيع لإشهار حقه، أما في لحظة إبداء الرغبة من الموعود لهُ، فإن الوعد بالبيع لا يحتاج إلى رضا جديد من قبل الواعد؛ لأنهُ قد صدر من البداية في إيجاب الواعد في الوعد، كما أنَّه يلتزم الواعد بإجراء ما يلزم لإبرام العقد الأصلي بعد إبداء الموعود له رغبتهُ بالشراء.

## ثانياً: التوصيات

بعد توضيح النتائج التي توصلنا إليها نوصي بالآتي:

1- نوصي المشرع بتشريع نص قانوني لتسجيل الوعد بالبيع، كما هو الحال في قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني.

2- نوصي المشرِّع الأردني بتوسيع صلاحية تسجيل الوعد، حيث لا تقتصر على الشقق أو الطوابق فقط؛ لأنه قد تكون هناك حالات بحاجة للحصول على وعد على أرض لتوسيع مصنعهُ.

3- إن كلا التشريعين الأردني والعراقي في نص المادة (105) من القانون المدني الأردني ونص المادة (91) من القانون العراقي لم يوضحا حالات الوعد، فقد كانت مُنصبة في الغالب على العقد الابتدائي، فيمكن أن يضاف بند آخر على النصوص القانونية ويصبح على نحو الآتي: "يُلزم الواعد بوعده لحين صدور قبول من الموعود له خلال المدة الزمنية المحددة، وفي حالة صدر القبول ورفض الواعد التنفيذ خلال المدة يمكن للموعود لهُ استحصال أمر قضائي بإلزام الواعد"، ومن هذا المنطلق سوف يبيِّن المشرِّع حالة الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد بصورة أوضح.

4- نتيجة لضرورة الحياة المتشعبة وتقدم التكنولوجية في وقتنا الحالي، وجب على المشرعين الأردني والعراقي وضع أطر قانونية في حال صدر وعد بالبيع عن طريق الهاتف أو عن طريق وسائل التواصل الحديثة، وإثبات صدور هذا الوعد، وكذلك الحال بالنسبة إلى صدور الوعد بالشراء وما يقابلهما من قبول وإيجاب.

# المراجع والمصادر

**القرآن الكريم.**

## أولاً: الكتب


1) أبو السعود، رمضان محمد (1984). **مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني**، د. ط، الاسكندرية: الدار الجامعية.

2) الأهواني، حسام الدين (1989). **عقد البيع في القانون المدني الكويتي**، ط1، الكويت: ذات السلاسل.

3) بكر، عصمت عبدالمجيد (2007)، **مصادر الالتزام في القانون المدني دراسة مقارنة**، ط1، بغداد: المكتبة القانونية.

4) الجبوري، ياسين محمد (2002). **المبسوط في شرح القانون المدني**، مصادر الحقوق الشخصية، المجلد الأول، نظرية العقد، القسم الأول، انعقاد العقد، ط1، ج1، عمان: دار وائل للنشر والتوزيع.

5) الجبوري، ياسين محمد (2016). **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، ط1، ج3، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

6) الحسن، مالك دوهان (1971)، **شرح القانون المدني، النظرية العامة في الالتزام**، ج1، في مصادر الالتزام، بغداد: دار الطبع والنشر الأهلية.

7) الحكيم، عبد المجيد (1967). **الوسيط في نظرية العقد مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي**، ج1، بغداد: شركة الطبع والنشر الأهلية.

8) الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة (2005). **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع**، ط1، عمان: دار وائل للنشر،.

9) الخصاونة، علاء الدين عبدالله فوزي (2002). **التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي**، ط1، عمان: الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع.

10) الزعبي، يوسف محمد (2006). **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، ط1، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

11) زهران، همام محمد محمود (1998)، **مبادئ القانون (المدخل للقانون والالتزامات)**، د. ط، الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية.

12) السرحان، عدنان إبراهيم وخاطر، نوري حمد (2005). **شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات) دراسة مقارنة**، ط1، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

13) سعد، نبيل (1991). **الضمانات غير مسماة في القانون الخاص**، الإسكندرية: منشأة المعارف.

14) سلطان، أنور (1983)، **العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني**، القاهرة: دار النهضة العربية.

15) السنهوري، عبد الرزاق أحمد (2015)، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة**، ط3، ج4، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

16) الصراف، عباس حسن (1956). **شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي**، د. ط، بغداد: مطبعة الأهالي.

17) طه، غني حسون (1970)، **الوجيز في العقود المسماة**، د. ط، ج1، بغداد: مطبعة المعارف.

18) العامري، سعدون (1974). **الوجيز في شرح العقود المسماة**، ط3، ج1، بغداد: مطبعة العاني.

19) عبد ملحم، سعد حسين (2004). **التفاوض في العقود عبر شبكة الإنترنت بين القواعد العامة في نظرية الالتزام والضرورات العملية**، ط1، بلا دار نشر.

20) الفضلي، جعفر محمد (2016). **الوجيز في العقود المدنية "البيع، الإيجار، المقاولة" دراسة في ضوء التطور القانوني معززةً بالقرارات القضائية**، ط4، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

21) فودة، عبد الحكم (1992). **الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي**، القاهرة: دار الكتب القانونية.

22) مبارك، سعيد وحويش، طه الملا والفتلاوي، صاحب (د. ن). **الموجز في العقود المسماة**، بغداد: الحياة المكتبة القانونية.

23) مجيد، مصطفى (بلا سنة). **شرح قانون التسجيل العقاري العراقي**، د.ط، ج3، بغداد: المكتبة القانونية، القاهرة: العاتك لصناعة الكتاب.

24) مرقس، سليمان (1961)، **شرح القانون المدني العقود المسماة " عقد البيع "**، د.ط، ج3، القاهرة: مطبعة النهضة الجديدة.

25) الوندي، كمال ثروت (1973). **شرح أحكام عقد البيع دراسة مقارنة مع مجموعة التشريعات العربية والأجنبية**، ط1، بغداد: دار السلام.

## ثانياً: الرسائل الجامعية

1) أحمد، آمنة عبد الكريم علي (2008)، **الوعد بالتعاقد وتطبيقه في القانون المدني "دراسة مقارنة"**، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة النهرين، بغداد، العراق.

2) درادكة، فؤاد صالح موسى (2012)، **الوعد بالتعاقد في القانون المدني والشريعة الإسلامية**، (أطروحة دكتوراه غير منشورة)، جامعة الدول العربية– القاهرة، مصر.

3) قنديل، ثناء جودة محمد (1999). **الوعد بالتعاقد "دراسة مقارنة"**، (أطروحة دكتوراه غير منشورة)، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر.

4) بدري، جمال (2009). **الوعد بالبيع العقاري على الضوء التشريع والقضاء الجزائري**، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة الجزائر، الجزائر، الجزائر.

## ثالثاً: المواقع الإلكترونية

1) https://www.yu.edu.jo.com موقع جامعة اليرموك

2) www.mohamah.net/answer/22439المذكرة-الإيضاحية-للقانون-المدني-الأردني

3) www.qistas.com

4) www.adaleh.info

## رابعاً: الأحكام القضائية والتشريعات

1) قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (43) لسنة 1971م المعدل.

2) القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976م.

3) القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951م وتعديلاته.

4) القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948م وتعديلاته.

5) قانون تسوية المياه والأراضي الأردني المعدل رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته.

6) قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (25) لسنة 1968م.

# الملاحق

# الملحق رقم (1)

# طلب وعد بالبيع

## طلب وعد بالبيع

رقم الطلب ..........................   نموذج أراضي

المدينة/القرية ........................   المحافظة/اللواء/القضاء ................................

| الحوض | | الحي | | رقم اللوحة | رقم القطعة | المساحة | | الحصص الموعود بها كتابه | بالرقم |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| اسمه | رقمه | اسمه | رقمه | | | متر مربع | دونم | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

بما أنني أنا الواعد بالبيع

—.....................................................................................

بما اننا نحن الواعدون بالبيع

...................................................................................................................

صاحب / اصحاب الاموال غير المنقوله بموجب سندات التسجيل المرفقه قد اتفقت / اتفقنا على الوعد ببيع حصصي / حصصناالمبينه اعلاه بثمن / بدل وقدره (..............................) دينار وحسب الاتفاقية المرفقة إلى الموعود له / الموعود لهم المدرجه اسماؤهم وحصصهم بأدناه :

| اسم الموعود له | مقدار الحصص الموعود بها | عنوانه (مكان اقامته) | اثبات الشخصية |
|---|---|---|---|
| ................ | .............................. | ......................... | ................ |
| ................ | .............................. | ......................... | ................ |
| ................ | .............................. | ......................... | ................ |
| ................ | .............................. | ......................... | ................ |
| ................ | .............................. | ......................... | ................ |

فانني ارجو / فاننا نرجو اتمام معاملة الوعد بالبيع حسب ما هو مبين اعلاه .

| اسم الواعد بالبيع | توقيعه أو بصمته | مكان اقامته وعنوانه | اثبات الشخصية |
|---|---|---|---|
| .................. | .................. | ...................... | .................. |

**Form # qp-09-724-3 rev.a**

# الملحق رقم (2)

## عقد وعد بالبيع

**دائرة الاراضي والمساحة**

رقم العقد .......................  المحافظة / اللواء / القضاء.................

المدينة / القرية.................

**عقد وعد بالبيع**

| الحوض | | الحي | | رقم القطعة | المساحة | | الحصص الموعود ببيعها | وصف موقع الشقة أو البناء |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| اسمه | رقمه | اسمه | رقمه | | متر مربع | دونم | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

أصرح بأنني راجعت القيود المختصة فلم اجد ما يمنع من اتمام هذه المعاملة في \ \ 200 اسم منظم العقد وتوقيعه .....................

بتاريخه ادناه حضر لدي انا........................ مدير تسجيل اراضي ......................... المالك ..........................................

المالكون

.............................. واقر / واقروا بحضوري والشاهدين المعرفين الموقعين في أدناه بأنه/بأنهم قد وعد/وعدوا ببيع الشقة/البناء وحصص الارض الموصوفة

أعلاه إلى الموعود........... بالبيع ............................................................ الاردني الجنسية بموجب جواز السفر/دفتر العائلة

رقم ............................ تاريخ..................... لقاء مبلغ وقدره .......................... ديناراً وفق الشروط والمواصفات الواردة في الاتفاقية

الصادرة عن كاتب عدل ....................... رقم.................. تاريخ.............. ومخطط البناء اللذين ابرازهما لضمهما الى هذا

العقد واعتبراهما جزءاً لا يتجزء منه واتفقا/ واتفقوا بان يقوما/ يقوموا بالتوقيع على عقد/ عقود البيع النهائي .... وإجراء التسجيل بعد دفع الرسوم خلال

مدة ......................... سنوات اعتباراً من هذا التاريخ .

في \ \ 200

معرف وشاهد    معرف وشاهد    البائع/ البائعون    المشتري/ المشترون

رسم الوعد بالبيع    الوصول    مدير تسجيل أراضي ..............................

فلس دينار    فلس دينار    توقيعه ..........................................

اسمه ..............................................

درجت الوقوعات في سجل الاموال غير المنقولة من قبلي بتاريخ ................................

اسم الموظف .................................

توقيعه .....................................

# الملحق رقم (3)

# اتفاقية وعد بالبيع

**اتفاقية وعد بالبيع ملحقة بالعقد رقم**

فريق أول : الواعد بالبيع ..........................................

فريق ثاني : الموعود بالبيع .......................................

1- يتعهد الفريق الأول بأن يقوم بافراز وبيع الشقة / الطابق / البناية / المنوي انشاؤها / التي تحت الانشاء / المقامة على القطعة رقم ............ من الحوض رقم ......................... حي رقم ................. من أراضي مدينة ...................... وهي الشقة / الطابق / البناية ..........................................................................................

2- الثمن المتفق عليه البالغ ................................................................. ديناراً يدفع وفق الشروط الخاصة أدناه.

3- إذا تعارض أي شرط من الشروط الخاصة في أدناه ونصوص القانون العام أو الخاص أو أي نص تشريعي آخر يعتبر ذلك الشرط لاغياً .

**شروط خاصة**

---

معرف وشاهد　　معرف وشاهد　　الموعود له بالبيع　　الواعد بالبيع

تم التوقيع بحضوري والشاهدين في / / 200　　مدير تسجيل أراضي